

6.- Obtención de documentación e información.

- a.- Entidad: IB-Salut. Servicio de Salud de las Illes Balears
 b.- Domicilio: Calle de Reina Esclarmunda,9
 c.- Localidad y código postal: Palma, 07003
 d.- Teléfono: 971 17 59 17
 e.- Telefax: 971 17 56 07
 f.- www.ibsalutcompra.com

7.- Requisitos específicos del contratista.

- a.- Clasificación (grupo, subgrupo y categorías)
 b.- Otros requisitos:

8.- Presentación de las ofertas:

- a.- Fecha límite: a los 45 días a contar desde el día siguiente de la publicación de este anuncio en el BOIB.
 b.- Hora límite: 14:30 horas.
 c.- Documentación a presentar: de acuerdo con los pliegos de cláusulas que rigen el contrato (administrativos y técnicos)
 d.- Lugar:
 1º Entidad: IB-SALUT, Servicio de Salud de las Illes Balears
 2º Domicilio: Calle Reina Esclarmunda,9
 3º Localidad y código postal: Palma 07003
 e.- Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta (concurso): tres meses
 f.- Admisión de variantes (concurso): no se admiten
 g.- Número previsto (o números máximo y mínimo) de empresas a las que se pretende invitar a presentar ofertas (procedimiento restringido)

9.- Apertura de ofertas.

- a.- Entidad: IB-SALUT, Servei de Salut de les Illes Balears.
 b.- Domicilio: Calle Reina Esclarmunda,9
 c.- Localidad: Palma 07003
 d.- Fecha: se avisará oportunamente por fax o teléfono
 e.- Hora: se avisará oportunamente por fax o teléfono

10.- Otras informaciones:

11.- Gastos anuncios: Serán a cargo de los adjudicatarios por partes iguales.

12.- Fecha de envío del anuncio al 'Diario Oficial de las Comunidades Europeas' (en su caso): No

El Director Gerente del Ib-salut
 Sergio Bertrán Damián

Palma, 29 de junio de 2006

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 12296

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de l'expedient relatiu a les NNSS del municipi de Fornalutx .

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 19 de maig de 2006, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

'Atès l'expedient relatiu a les NNSS del municipi de Fornalutx, i vist el dictamen de la Ponència Tècnica, en el tràmit previst a l'ARTICLE 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda l'aprovació definitiva de les expressades normes subsidiàries de planejament, tot subjectant-les a les següents prescripcions:

1.- El desenvolupament dels grans SSGG-ELP i SSGG-EQ-MD* previstos i que s'adscriuen al sòl rústic, es realitzarà mitjançant l'oportuna figura de planejament de detall (Plans Especials) d'acord amb els termes previstos a l'ARTICLE 26 de les NNSS.

Aquest instrument no es podrà aprovar sense els informes favorables de la Comissió Balear de Medi Ambient, la Direcció Insular de Carreteres i la Direcció Insular de Patrimoni Històric.

2.- S'entén incorporada al text normatiu la disposició: 'quan hi hagi discrepàncies entre les delimitacions fixades a la cartografia aprovada en virtut de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i els que figuren a la cartografia que integra els plànols normatius d'aquestes normes, s'entendrà que prevalen els primers, atenent a la seva superior jerarquia'.

3.- S'haurà d'entendre eliminada la nota '(APT)' que segueix la referència a la servidumbre de protecció de Costes de la llegendada dels plànols APT-02 i CS-5.

4.- A l'apartat 3.4 de la Memòria, el comentari relatiu a l'apartat 3.3 de l'ARTICLE 90 s'entendrà referit a 'l'apartat 3.3 de l'ARTICLE 85'.

5.- En l'ARTICLE 2, punt 1 'Vigència' queda eliminada la referència a la Llei 57/2003, de 17 de setembre i a l'ARTICLE 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local i substituïda per la referència a l'ARTICLE 124 del Text Refús de 26 de juny de 1992 i 56 del Text Refús de 9 d'abril de 1976.

6.- En l'ARTICLE 12 queda eliminada la referència 'APR' del punt 2 primer paràgraf i dels apartats b) i c).

En el punt 4 (ara punt 5) .- Risc de contaminació d'aqüífers, punt c) queda afegit : 'en el cas que aquest sistema d'evacuació sigui autoritzat d'acord amb el procediment corresponent'.

7.- A l'ARTICLE 18.3. b), queda incorporat en la seva redacció 'les depuradores hauran de ser completament estanques i l'efluent haurà de reunir els requisits del Pla Hidrològic de les Illes Balears (BOIB núm.77 de 27/06/2000: i RD 378/2001 de 6 d'abril, BOE de 21/04/2001). Aquest efluent s'haurà de buidar periòdicament mitjançant camió cuba amb destí a depuradora; o bé sol·licitar autorització administrativa de l'autoritat hidràulica (Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient) per tal de poder utilitzar-lo per a regar'..

8.-L'apartat b) del punt 2 de l'ARTICLE 28 de les NNSS relatiu a zones de servitud de carreteres, s'entendrà apartat c).

9.- En la redacció de l'ARTICLE 30 queden eliminats els apartats i), j) i ll).

10.- L'ARTICLE 49 punt 3 que regula els edificis o instal·lacions que quedin fora d'ordenació queda substituïda la part que diu 'que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de les NNSS' per 'quedaran en aquesta situació els construïts a partir de la publicació de la Llei 8/1988 d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació'.

11.- L'ARTICLE 51, primer punt de l'apartat e) queda redactat de la següent manera:

'A les zones de protecció territorial de carreteres definides en la llei 5/1990 no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera. A les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció,.....'

Així mateix es fan públiques les normes urbanístiques:

TÍTOL PRELIMINAR

ARTICLE 01

NATURALESA I ÀMBIT

Les Normes Subsidiàries (NN.SS.) del municipi de Fornalutx s'han redactat de conformitat amb la Llei 6/1998 sobre règim del sòl i valoracions, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altre legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de 'legislació urbanística'.

Les Normes Subsidiàries (NN.SS.) són l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

ARTICLE 02

VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ

1.- Executivitat, entrada en vigor i vigència.

Les Normes Subsidiàries seran executives una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva de conformitat amb l'ARTICLE 56 del Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i l'apartat 1 i 3 de l'ARTICLE 124 del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i entraran en vigor amb la publicació del text complet de les normes urbanístiques, de conformitat amb la redacció donada per la Llei 57/2003, de 17 de desembre a l'ARTICLE 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

El Consell insular i l'Ajuntament en cas d'aprovació per silenci positiu, tindrà a la seva cura la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB. L'Ajuntament instrumentalitzarà el règim de publicitat de les Normes Subsidiàries a través dels mitjans d'informació previstos a la legislació urbanística aplicable i a través d'altres mitjans d'informació que consideri oportuns.

2.- Modificació

S'entén per modificació l'alteració de algun o alguns dels elements o

determinacions concretes que ho integrin, que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat de les NN.SS. per no afectar a aspectes substancials que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació, encara que l'esmentada alteració dugui amb sí canvis aïllats a la classificació o qualificació del sòl.

3.- Revisió

S'entén per revisió l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixi substancialment sobre l'ordenació o per agotament de la seva capacitat.

Seràn causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

- Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
- Que s'arribi a la població prevista a la Memòria de les NN.SS. per a dotze anys després de la seva entrada en vigor.
- Que hagin transcorregut dotze anys des de la seva entrada en vigor.
- Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori

ARTICLE 03

EFFECTES DE L'APROVACIÓ

1.- Publicitat

Comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada a les presents normes.

El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- Consulta directa del planejament.
- Consulta urbanística.
- Cèdula urbanística.

2.- Executivitat i executorietat

Serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'ARTICLE 2 de les presents normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin en les NN.SS. La seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i contingudes a les NN.SS.

3.- Obligatorietat

Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració Pública.

ARTICLE 04

INTERPRETACIÓ

L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció del seu respectiu àmbit competencial, d'acord amb la legislació en vigor.

Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre los documents gràfics, tindrà primàcia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprenés l'interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NN.SS. tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Tota interpretació que susciiti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta, que s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaratòria de les NN.SS. En la interpretació de les NN.SS. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

En cas de discrepàncies entre la documentació de les NN.SS. i el Catàleg de patrimoni històric-artístic, prevaldrà aquell instrument que sigui més específic i detallat quant a la protecció del patrimoni i, en cas de dubte, el que suposi major protecció.

Les referències en l'articulat de les normes urbanístiques a la legislació, tant estatal com autonòmica, s'entendrà sempre substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

ARTICLE 05

CONSULTA DEL PLANEJAMENT

1.- Consulta directa

Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte, la documentació integrant de les Normes Subsidiàries i dels instruments de desenvolupa-

ment d'aquestes.

Als fins d'aquest

ARTICLE, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuals modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels Estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

Així mateix es formalitzarà el llibre de registre previst a l'ARTICLE 166 del Reglament de planejament, en el que s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que afectin a aquests.

2.- Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà el pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant un dictamen motivat. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i s'incorporaran a les NN.SS. en la forma establerta en l'ARTICLE 4 d'aquestes normes.

ARTICLE 06

CÈDULA URBANÍSTICA

D'acord amb el previst a l'ARTICLE 6.2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions i a l'ARTICLE 168 del Reglament de planejament urbanístic, l'Ajuntament atorgarà a petició de l'interessat una cèdula urbanística. Aquesta cèdula és el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució, actuació o sector i d'altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

1.- Sol·licitud

La cèdula urbanística s'expedirà a petició de l'interessat, prèvia presentació de la corresponent instància, acompanyada del plànol d'emplaçament a escala 1/500 ó 1/5.000, segons estigui a sòl urbà o rústic, en el qual es concreti la situació del terreny, la seva superfície i configuració, altimetria, longitud de façana i partions, situació respecte a vials i altres accessos, així com les edificacions i arborat existent. En cas d'edificacions existents, el plànol de les mateixes es presentarà a escala mínima 1/100.

2.- Obligatorietat de la cèdula urbanística

L'Ajuntament podrà exigir la fitxa o cèdula urbanística com a tràmit previ a la sol·licitud de llicència de parcel·lació o reparcel·lació de finques, edificis de nova planta i en quants altres casos consideri convenient.

3.- Validesa i caducitat

La validesa de la cèdula urbanística es considerarà automàticament caducada quan es modifiquin les ordenances o les normes urbanístiques en el moment o posteriorment a la seva expedició, sense que sigui precisa la seva notificació.

TÍTOL I: DESENVOLUPAMENT DE LES NN.SS.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 07

ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i execució de les NN.SS. correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquestes NN.SS.

Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

ARTICLE 08

INSTRUMENTS DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

Les NN.SS. es desenvoluparan, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans especials i Estudis de detall, que, si s'escau, es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

a).- Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixi-

xen en aquestes NN.SS.

- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada a les NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.

- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge, i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació, establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

b).- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.

- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.

- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb finalitat que en aquells s'hi estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NN.SS. podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NN.SS.

CAPITOL II: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

ARTICLE 09

PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT

Tota actuació que es desenvolupi al territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitants que alberguin endemismes.

ARTICLE 10

PROTECCIÓ DE LES MASSES FORESTALS

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones i se'n limitarà la rompuda i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús i es fomentaran les accions de neteja de boscos.

ARTICLE 11

MOBILITAT DE LA FAUNA

La concessió de llicència per a aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, així com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint, si s'escau, els passos de fauna i d'altres mesures que es considerin oportunes per a no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà realitzar-se amb dispositius adequats per a evitar l'electrocució a les zones de passada d'aus que per la seva mida puguin veure's afectades..

ARTICLE 12

PREVENCIÓ DE RISCOS

Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

1.- Zones de possible risc de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

a).- Queda prohibida, d'acord amb l'ARTICLE 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els pro-

cessos d'inundació.

b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crecudes previsible. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.

c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'ARTICLE 28.2.b.

e).- Els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà d'acord amb l'ARTICLE 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'ARTICLE 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'ARTICLE 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

2.- Zones de possible risc i de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (ZPR i APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'ARTICLE 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del 75 % de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels 2,50 metres d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un (1) metre.

- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.

- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.

- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la propia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).

- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.

- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (ZPR i APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals.

A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin vivenda, assenyalades als plànols com de risc (ZPR i APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En aquests abocadors està prohibida la cremada de residus i hauran, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, mantenir-se tancats perimetralment i comptar amb vigilància permanent.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

3.- Zones de possible risc de despreniments:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de possible risc de despreniments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

4.- Zones de possible risc d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

5.- Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers:

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

a).- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

b).- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

c).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca amb capacitat mínima per a deu dies.

d).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 13

DIVISIÓ DEL SÒL

1.- En raó a la seva classificació

De conformitat amb la legislació urbanística vigent, les NN.SS. classifiquen el terme municipal en sòl urbà i sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols d'ordenació global del territori.

Els terrenys inclosos dins cadascuna de les classes de sòl, participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desenvolupament i execució del planejament.

2.- En raó a la seva qualificació

Es denomina zona de qualificació urbanística al conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que es trobin subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació i execució.

ARTICLE 14

DRETS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS

1.- L'aprovació del planejament necessari segons la classe de sòl, determina el deure i drets dels propietaris afectats.

2.- L'execució del planejament garantirà, abans de la seva execució material, la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre els afectats i implicarà el compliment dels següents deures legals:

a).- Cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, espais lliures, zones verdes i altres terrenys dotacionals, així com el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals previst pel planejament.

b).- Cedir els terrenys als quals es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament en sòl urbà

c).- Costejar i, si escau, executar la urbanització en els terminis previstos

d).- Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència

CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

ARTICLE 15

GESTIÓ I COMPETÈNCIA URBANÍSTICA

1.- La direcció i control de la gestió urbanística i l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

2.- La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropriar els terrenys i construccions necessàries per a efectuar les esmentades obres.

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

ARTICLE 16

CONCEPTE I DEURES LEGALS A SÒL URBÀ

1.- Concepte

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que les NN.SS., en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

2.- Deures legals

Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà consolidat per la urbanització hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar, si encara no la tinguéssin.

ARTICLE 17

TIPUS D'ORDENACIÓ

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen diferents tipus d'ordenació urbanística, per a cada zona de sòl urbà, regulant-se l'aprofitament urbanístic i els usos permesos.

ARTICLE 18

CONDICIONS PER A PODER EDIFICAR A SÒL URBÀ

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els

ARTICLES 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas i a les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació, que estiguin dotades, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a).- Accés rodat o peatonal públic

b).- Abastiment d'aigua potable

c).- Evacuació d'aigües residuals

d).- Subministrament d'energia elèctrica.

2.- Accés rodat o peatonal públic

a).- La parcel·la, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públic per a vehicles automòbils tipus turisme. Si dona front a espai lliure o vial per als viants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les quan així ho estimi l'Ajuntament, com a propietari del vial o de l'espai públic.

b).- Els paviments, excepte en la carretera general que podrà ésser d'aglomerat asfàltic, deurà estar empedrat en lloses, llambordes o rajoles o, segons el cas, formigó estampat de ciment portland.

c).- Tant el ferm com la base d'explicació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.

d).- Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tinguéssin previst la construcció de voreres.

3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals

a).- El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministre i l'evacuació dels habitants a qui donin servei.

b).- En el cas de que no sigui possible la connexió a la xarxa d'aigües residuals per no existir a menys de cent (100) metres de distància, l'evacuació d'aigües residuals, quan així s'autoritzi, s'haurà de dur a terme mitjançant una estació depuradora que assegurï que l'efluent reuneixi, d'acord amb l'ARTICLE 134, les condicions sanitàries reglamentàries.

4.- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran d'enterrar-se.

5.- Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastiment d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

6.- Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes prevists en el present

ARTICLE, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

7.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana. En el cas de solars que donin front a dos o més vials, es deurà cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

ARTICLE 19

DEFINICIÓ I PARCEL·LACIONS EN SÒL RÚSTIC

1.- Definició.

Constitueixen el sòl rústic o no urbanitzable els terrenys del terme muni-

cial que les NN.SS.classifican com a sòl rústic, especialment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a l'objecte de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-les com a terrenys inadequats pel desenvolupament urbà.

2.- Parcel·lacions en sòl rústic.

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. La segregació o divisió de terrenys o finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i altres disposicions complementàries. A més, compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, i en aquestes normes.

TÍTOL III: SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I: DEFINICIONS

ARTICLE 20

DEFINICIÓ I ESTRUCTURA DELS SISTEMES GENERALS

1.- Definició.

Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableixen les NN.SS., de conformitat amb el model de desenvolupament urbà que s'adopta per al municipi de Fornalutx.

2.- Estructura.

D'acord amb el model urbà adoptat, les NN.SS. estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ)
- Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)
- Sistema general d'espais lliures (SGEL)

El sòl destinat a sistemes generals es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució, als efectes de valoració i obtenció, que la classe de sòl a la qual s'adscriu.

ARTICLE 21

REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen pel municipi.

La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, inclouent les condicions que s'hauran de respectar a la seva execució, es contenen al Títol VI d'aquestes normes.

ARTICLE 22

SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI (SGEQ)

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi. El règim d'usos i edificació serà l'establert a la normativa o directrius incloses a les fitxes de cada sistema. Per la seva funció poden ésser dels següents tipus:

1.- Soci-cultural (EQ-SC)

Comprèn els equipaments socials i culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com biblioteques, centres culturals, sales d'exposicions, etc.

2.- Docent (EQ-D)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com col·legis d'EGB, Instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

3.- Assistencial (EQ-A)

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones amb problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i de desprotecció jurídica, tals com les residències de majors, minusvàlids, albergs per a transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

4.- Administratiu-institucional (EQ-AI)

Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del govern central, del govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.

5.- Esportiu (EQ-E)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com poliesportius, camps de futbol, etc.

6.- Seguretat (EQ-SG)

Comprèn els centres i dependències d'ús públic per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'orde públic i dels individus i els bens.

7.- Sanitari (EQ-S)

Comprèn els centres sanitaris, d'ús públic o col·lectiu, per l'informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris, tals com hospitals, clíniques, residències de mal·lts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris reaccionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

8.- Religios (EQ-RL)

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu.

9.- Cementiri (EQ-CM)

Comprèn les instal·lacions i activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament al servei de tota la comunitat, d'acord amb el previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria (BOCAIB n. 99, de 07.08.97).

10.- Abastiment (EQ-AB)

Comprèn els centres i instal·lacions, d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, etc. (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).

11.- Recreatiu (EQ-R)

Comprèn les instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans tals com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turística, etc

12.- Municipal divers (EQ-MD)

Comprèn, excepte cementiri, qualsevol dels usos, de titularitat i domini públic, destinats a equipament i relacionats en aquest ARTICLE.

ARTICLE 23

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES (SGCI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües de pluja i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat a les presents normes i a la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1.- Xarxa viària

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Vénen grafiats als plànols

2.- Instal·lacions i serveis

Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, magatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques.

3.- Transports

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com estació d'autobusos, etc..

4.- Comunicacions i telecomunicacions.

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correu, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i transmissió de dades).

5.- Aparcaments de vehicles

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

ARTICLE 24

SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES (SGEL)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

ARTICLE 25

PROCEDIMENT GENERAL PER A L'OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en les presents normes, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

ARTICLE 26

DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1.- Desenvolupament per planejament de detall.

Es realitzarà a través de Plans especials, llevat que les NN.SS. continguin les determinacions necessàries o que puguin arribar a estar inclosos en polígons a desenvolupar per unitats d'actuació.

L'Ajuntament podrà acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà d'un Pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes a les NN.SS. o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat. Fins que siguin formulats els Plans especials, tota intervenció tendent

a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari i coherent amb les determinacions de les NN.SS., en especial es subjectarà a les normes sobre classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants.

2.- Execució material.

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals es durà a efecte d'acord amb la programació i els terminis prevists en les NN.SS. i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions e inversions públiques i privades, segons els casos, en consonància amb les previsions que en aquest sentit s'estableixen.

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escmesa per l'Administració Pública i els particulars, d'acord amb les previsions de les NN.SS. i, si escau, de conformitat amb el que determinen els plans especials per a cada classe de sòl.

TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

ARTICLE 27

OBJECTE I FORMES D'INTERVENCIÓ

1.- Objecte

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

2.- Formes d'intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a).- Llicències urbanístiques.
- b).- Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c).- Inspecció urbanística.

ARTICLE 28

ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

1.- Actes d'edificació i ús en general

Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'ARTICLE 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, d'ara endavant LDU, i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres.

En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous, las parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic. Instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació. Instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems. Modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors, així com la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les NN.SS., amb independència de la seva pertinença al domini públic, i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

Els actes relacionats als apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les Administracions Públiques, Comunitat Autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal, sense perjudici del disposat en el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts a l'ARTICLE 244, apartats 2, 3 i 4, del TR de la Llei 1/1992, de 26 de juny, del sòl, estan sotmesos a prèvia llicència.

2.- Actes d'edificació i ús en terrenys de servitud i de domini públic.

a).- Zona de servitud de costes.

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels ARTICLES 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988 de costes, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'ARTICLE 28 i el títol III en relació amb l'utilització del domini públic marítim-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions provisionals aprovades, així com els passos d'accés al mar.

Els usos permesos a la zona de servitud de protecció i les obres o instal·lacions a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió de l'Administració competent.

Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en domini públic marítim-terrestre com en zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

b).- Zona de servitud d'aigües

A la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels

canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'ARTICLE 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i

ARTICLES 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesurats des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'ARTICLE 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant lo anterior i d'acord amb l'ARTICLE 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva de les NN.SS., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'ARTICLE 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran al que estableix l'ARTICLE 9 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic.

Queda prohibit, d'acord amb l'ARTICLE 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'ARTICLE 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'ARTICLE 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

b).- Zona de servitud de carreteres

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació a les zones de domini públic, les quals seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

A les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vint-i-cinc (25) metres en carreteres de quatre o més carrils, de devuit (18) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de vuit (8) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, no es podrán realitzar obres ni es permetran, prèvia autorització, més usos que els compatibles amb la seguretat vial.

A les zones de reserva vial, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de las xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que puguin elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

Les línies d'edificació es retranquejaran fora de la zona de protecció de carreteres als nous sòls urbans i els serveis no podran transcórrer per la zona de domini públic de carreteres.

ARTICLE 29

PROCEDIMENT I COMPETÈNCIA PER A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1.- Procediment

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen la legislació aplicable, aquestes normes i les ordenances municipals.

2.- Competència

La competència per a atorgar llicències de tota mena correspon a l'Ajuntament, segons el procediment regulat en l'ARTICLE 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals i sense perjudici del procediment sobre denúncies de mora davant la comissió insular d'urbanisme regulat pel Decret 6/1987, de 05 de febrer.

La competència per a atorgar les llicències urbanístiques correspondrà a l'òrgue municipal determinat conforme a la legislació de règim local.

3.- Intervenció d'altres organismes

Sense perjudici de la intervenció d'altres organismes segons la naturalesa

de la llicència, quant a la declaració de Fornalutx com a paratge pintoresc, d'acord amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 16/1985 del Patrimoni Històric Espanyol que l'assimila a la condició de bé d'interès cultural (BIC), i fins que no sigui reclassificada aquesta figura o s'aprovi definitivament un Pla especial de protecció o instrument urbanístic de protecció per a tota la zona declarada paratge pintoresc, prèviament a l'atorgament de llicències d'edificació serà necessari, de conformitat amb l'ARTICLE 37 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric dels Illes Balears, l'autorització de la Comissió del Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca.

4.- Llicències a sòl rústic.

La competència correspon a l'Ajuntament amb el procediment determinat en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic o norma que la modifiqui o substitueixi. Quan la parcel·la pertanyi a més d'un terme municipal les autoritzacions, d'acord amb l'ARTICLE 31 de l'esmentada Llei, correspondran al Consell Insular i la normativa d'aplicació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui l'edificació.

ARTICLE 30

TIPUS BÀSICS, ABAST I CONTINGUT DE LA LLICÈNCIA

1.- Tipus bàsics

Les llicències corresponen als següents tipus:

- a).- Parcel·lació.
- b).- Urbanització i dotació de serveis
- c).- Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.
- d).- Obres menors.
- e).- Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.
- f).- Els moviments de terra, com són els desmunts, aplanament, excavació i terraplenat, exceptuant que els esmentats actes formen part d'un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat.
- g).- La demolició de les construccions, salvant els casos declarats com a ruïna iminent.
- h).- Els tancaments de solars i terrenys.

2.- Abast i contingut

Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercer i no podran ésser invocades pels particulars per cloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per a l'Ajuntament responsabilitat alguna pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.

La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-se qualsevol altra llicència i/o autorització exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

ARTICLE 31

LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les NN.SS. La llicència de parcel·lació o segregació autoritza a partonar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic i a les presents NN.SS.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertorqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

ARTICLE 32

LLICÈNCIES PER A MOVIMENT DE TERRES

Estan sotmesos a prèvia llicència municipal els moviments de terra, tals com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte en aquells supòsits en que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització, dotació de serveis prèviament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma tal que pugui dificultar el destí previst en les NN.SS. o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

ARTICLE 33

LLICÈNCIES PER A OBRES D'EDIFICACIÓ

L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme amb l'ordenació urbanis-

tica aplicable.

Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és necessari presentar un projecte tècnic en els termes que disposa l'ARTICLE 6 de la LDU. El còmput del termini legalment establert per resoldre i notificar la llicència s'iniciarà a partir del moment en què l'expedient es trobi complet.

Un cop informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat. Si l'esmentada llicència s'hagués sol·licitat i atorgat amb un projecte bàsic, en el termini màxim de sis (6) mesos des de la seva concessió s'haurà de presentar a l'Ajuntament el projecte d'execució ajustat a les seves determinacions.

Quant al projecte bàsic i d'execució s'estarà al que estableix els ARTICLES 6 i 7 de la LDU. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació prèvia del projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut (Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre), així com, en el cas que fos necessari, s'hauran d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

El projecte d'execució, en el cas legalment exigible, s'acompanyarà del projecte sobre les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions, segons el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, i el seu Reglament regulador (Reial Decret 279/1999, de 22 de febrer), així com del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques en els edificis, en el cas que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis i instruccions tècniques complementàries (Reial Decret 1751/1998, de 31 de juliol), redactats per tècnic competent i visats pel col·legi professional corresponent.

El projecte d'execució inclourà, si escau, la justificació del compliment de les obligacions assenyalades a l'ARTICLE 9 del pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca.

Amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació i als efectes de poder constatar que l'actuació projectada compleix amb les condicions tècniques, de dimensió i d'ús fixades pel planejament i la normativa aplicable, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels documents següents:

- a).- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- b).- En sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes prevists en l'ARTICLE 40 del Reglament de gestió urbanística.
- c).- Fotografies de la parcel·la i les seves colindants des del vial al que dona front, on s'apreciïn les característiques d'aquest.
- d).- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic), expressant la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la illeta en la qual estigui situada o de la finca. S'hauran d'acotar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a la vorera més pròxima i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials del vial d'accés. Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbratge, fanals i mobiliari urbà, fixant, a més a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.
- e).- Topogràfic del solar en el que estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voraviva.
- f).- El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, si s'escau, nomenament de coordinador de seguretat i salut. Tots els documents, exceptuant el nomenament d'empresa constructora, s'hauran de presentar visats pels Col·legis professionals corresponents.

- Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de provenir la parcel·la d'una agrupació, segregació, reparcel·lació o compensació.

- Si s'escau, haver materialitzat les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència (superfície vials, aparcament, zones verdes, etc.)

- La indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea, de conformitat amb l'ARTICLE 95 del Text refós de la Llei del Sòl de 1.976 (RD 1346/1976).

- Quan la parcel·la, sobre la qual es sol·licita llicència, no reuneixi les condicions de solar i es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb la dotació de serveis o les obres d'urbanització, el compromís de no ocupar l'edificació fins que no s'hagin completat i recepcionats per l'Ajuntament els esmentats serveis.

Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals, corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles, a tenor de les presents normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

ARTICLE 34

LLICÈNCIES D'OBRES MENORS

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de

les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitacles i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, béns catalogats o béns inclosos en el catàleg municipal, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

a).- La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de:

- Plànol de situació.
- Croquis de l'estat actual.
- Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.
- Memòria descriptiva de les obres.
- Pressupost detallat per partides i total de l'obra.
- Nomenament d'empresa constructora.
- Reportatge fotogràfic de les zones afectades per les obres, així com de la façana o façanes a via pública o d'accés. Quan es tracti d'obres en edificis declarats com béns d'interès cultural, béns catalogats o béns inclosos en el Catàleg municipal, el reportatge fotogràfic haurà d'aportar una visió global de l'immoble, tant de l'exterior com de l'interior.

b).- Per a la col·locació de grues i, si així ho estimen els serveis tècnics municipals, bastiments, quant l'entidad d'aquests el requereixi, s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent, mitjançant document firmat i visat pel col·legi professional corresponent.

c).- En cas de requerir-se, de conformitat amb l'ARTICLE 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, estudi o estudi bàsic de seguretat i salut. L'esmentat estudi s'haurà d'aportar redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent, així com, si escau, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut.

ARTICLE 35

LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS

1.- Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per a dirigir-les.

2.- Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

a).- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic)

b).- Projecte (plantes, alçats i seccions) que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar, visat pel col·legi professional corresponent, i memòria descriptiva i tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.

El projecte inclourà, si s'escau, la justificació del compliment de les obligacions assenyalades a l'ARTICLE 9 del Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca (BOIB n. 59, de 16.05.02).

c).- Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, realitzat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

d).- Fotografies a les que es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolar existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.

e).- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres i de la seva execució, visada pel col·legi professional corresponent, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut i nomenament de l'empresa d'obres encarregada d'executar l'enderrocament.

3.- Quan es tracti de demolicions a edificis inclosos en el Catàleg es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest ARTICLE, les específiques sobre protecció del Patrimoni arquitectònic contingudes en el Catàleg.

ARTICLE 36

TERMINI DE RESOLUCIÓ DE LLICÈNCIES I SILENCI ADMINISTRATIU

1.- Termini de resolució de llicències

a).- S'atorgaran o denegaran en el termini d'un mes, comptador des de la data en què la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la Corporació i l'expedient estigui complet, les llicències relatives a:

- Obres i instal·lacions industrials menors.
- Obertura d'activitats explosives del R.A.M.N.I.P., segons l'annexe I del Decret 18/1996, de 8 de febrer.
- Les obres menors, enteses en els termes de l'ARTICLE 7.2 de la LDU i ARTICLE 34 de les presents normes.

b).- La resta de llicències no catalogades, d'acord amb l'ARTICLE 7.2 de la LDU, com a obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, de conformitat amb el que estableix el Decret 100/2001, de 13 de juliol, comptadors des de la data en què l'expedient estigui complet.

2.- Silenci administratiu

Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per a resoldre

la llicència, amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit, sense que l'Ajuntament hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent forma:

a).- Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b).- Si es tracta d'una llicència d'obra menor o major s'estarà al que disposa l'ARTICLE 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals i, en cas d'obra major, també al Decret 6/1987, de 5 de febrer, sobre denúncies de mora davant la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears

c).- Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin prèviament exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini per a que operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització.

d).- En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

e).- Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'Autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els termes de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

ARTICLE 37

VALIDESA I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES

1.- En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeix o en el que s'han de concloure's les obres. L'esmentat termini serà el fixat, de conformitat amb l'ARTICLE 8.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, per l'Ajuntament d'acord al següent:

- Obres menors i obres de reforma interior: 6 mesos.
- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Obres de nova planta i ampliacions de les existents, fins a un màxim de 250 m² de superfície: 18 mesos.
- Obres no previstes en els dos apartats anteriors: 24 mesos.
- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes

Podrà obtenir-se una pròrroga d'aquesta, per causa justificada i sempre que se sol·liciti abans del venciment establert en la llicència, de conformitat amb l'ARTICLE 8.5 de l'esmentada Llei, per la meitat del termini inicialment concedida.

2.- La caducitat de la llicència, serà declarada per l'òrgan municipal competent, prèvia audiència de l'interessat, produirà el cessament immediat de l'autorització per a l'exercici de les activitats objecte de la llicència, la pèrdua de tots els drets liquidats, encara quan no s'hagués realitzat l'obra o activitat autoritzada, i el compliment de totes les obligacions que en aquesta s'hagin assenyalat. Es produirà en els casos següents:

- a).- Si, començades les obres, aquestes estiguessin interrompudes durant un termini de sis (6) mesos, per causes imputables en titular de la llicència.
- b).- Si les obres no s'acabessin dins el termini concedit o la seva ampliació.
- c).- Si les obres o actes que es realitzin no estan ajustats al que sol·licita o a les condicions en què es va atorgar la llicència.

3.- Quan una finca o local canviï d'ús per al que en un principi va ser autoritzat, haurà de sol·licitar nova llicència d'activitat o d'obertura que es concedirà o no segons les normes urbanístiques, ordenances i reglaments d'aplicació.

ARTICLE 38

MODIFICACIÓ DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitacles autoritzats o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'Ajuntament i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent-se iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució favorable.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situades a àrees de protecció del patrimoni, o es realitzin a edificis catalogats.

Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran de ser subscrietes pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.

En tot el que no queda regulat en aquestes normes, s'estarà a l'ARTICLE 5 de la LDU.

ARTICLE 39

CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ

1.- Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi.

2.- Llicències de primera utilització

Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència fou concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

La sol·licitud d'aquestes llicències s'hauran d'acompanyar de plànols, amb el visat col·legial corresponent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els documents següents:

a).- Certificat final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.

b).- Liquidació final del cost de l'obra

c).- Si s'escau, de conformitat amb el que estableix l'ARTICLE 2 del Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis, la documentació indicada en l'ARTICLE 10.2 relativa a aquestes instruccions.

El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un mes, llevat de deficiències subsanables, comptadors des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.

L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivés d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que fa referència la legislació urbanística aplicable.

ARTICLE 40

LLICÈNCIES D'ACTIVITATS

1.- S'aplicarà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com el Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, el Decret 19/1996, de 8 de febrer, i la normativa que la desenvolupi o la substitueixi.

2.- Per a la sol·licitud de llicència d'activitat es requeriran els següents documents:

a).- Instància de sol·licitud i projecte d'activitat redactat per Tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent o, si s'escau, plànol d'emplaçament a escala màxima 1/500 ó 1/1.000 de les NN.SS., firmat pel sol·licitant i plànols (planta, secció, façana a carrer, etc.) del local, a escala màxima 1/100.

b).- Alta de llicència fiscal.

c).- Certificat de solidesa del local o de l'edifici en el qual es pretengui ubicar l'activitat.

d).- Cèdula d'Habitabilitat i, si s'escau, certificat mèdic o sanitari (bars, restaurants, cafeteries i similars), etc.

e).- Relació dels veïns afectats per l'activitat amb indicació dels seus noms, cognoms i direcció.

ARTICLE 41

ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSIO D'OBRES

Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel Batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ésser constitutiu de delictes o falta.

L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per a restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

CAPITOL II: INSPECCIÓ URBANÍSTICA

ARTICLE 42

ORGANITZACIÓ I FUNCIONS DE L'INSPECCIÓ URBANÍSTICA

S'estarà al contingut i determinacions del Títol II: L'inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonòmica que la substitueixi.

ARTICLE 43

DELICTES CONTRA L'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Constitueixen delictes contra l'ordenació del territori aquelles actuacions

que així estiguin tipificades com a tals en el Codi Penal o en la legislació especial d'aplicació.

ARTICLE 44

INFRACCIONS, PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I PRESCRIPCIÓ

S'estarà al contingut i determinacions dels Títols III, IV i V de la LDU. Supletòriament, i en el que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada dels materials preparats per a ésser utilitzats a l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'utilitzar, procedir per ell mateix a la seva retirada en cas de no fer-ho l'interessat o precintat-la i impedir definitivament els usos a que doni lloc.

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

ARTICLE 45

DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Deure de conservació genèric

Els propietaris de les edificacions, instal·lacions, terrenys, jardins i cartells hauran de conservar-les en estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornament públic, havent de realitzar a tal fi les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana, en els termes prevists a l'ARTICLE 19 de la Llei del sòl 6/1998, de 13 d'abril.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament segons el criteri d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al 50 % del valor actual de l'immoble o parts afectades.

2.- Deures de conservació del patrimoni històric

a).- La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los a llurs respectius propietaris o posseïdors.

b).- Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i es seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.

Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives previstes, a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.

c).- En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per les NN.SS. o per les normes o projectes de caràcter històric-artístic, subsidiàriament aquestes podran realitzar-se per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (

ARTICLE 27.2 de la Llei 12/1998).

d).- Els béns d'interès cultural o catalogats, en el cas que el propietari en fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos, podran ésser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (

ARTICLE 33 de la Llei 12/1998).

e).- Les construccions o elements inventariats deuran, si s'escau, conservar l'espai lliure adjacent dins de la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, ajardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.

f).- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

ARTICLE 46

ADEQUACIÓ A L'AMBIENT DE LES OBRES I LES EDIFICACIONS

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgessin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte original. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les

normes generals de l'edificació.

ARTICLE 47

ORDRES D'EXECUCIÓ I LÍMIT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedeix del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financii o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

ARTICLE 48

RUÏNA IMMINENT I SUPÒSITS LEGALS PER A LA DECLARACIÓ DE RUÏNA

1.- Ruïna imminent

En el cas d'imminent perill d'esfondament total o parcial d'un immoble s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari de l'edifici ruïnós. No obstant això, la declaració de ruïna imminent d'un edifici protegit no ha de comportar necessàriament la seva demolició.

2.- Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella, d'acord amb l'ARTICLE 183.2, de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976), en els següents supòsits:

a).- Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.

b).- Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.

c).- Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.

TÍTOL V: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 49

EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

1.- Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:

a).- Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades per sistema viari.

b).- Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones per les NN.SS.

c).- Les edificacions o instal·lacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixen la total demolició d'aquelles.

d).- Els edificis o instal·lacions, emplaçats a qualsevol classe de sòl, que es construeixin o s'hagin construït sense llicència o contravenint la llicència concedida i no siguin legalitzables de conformitat amb les determinacions de les NN.SS. i els que essent legalitzables no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i atorgament.

En aquests edificis, mentre es mantengui la qualificació de fora d'ordenació, no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tant sols les previstes a l'apartat 2n del present ARTICLE.

2.- En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització d'increment del valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis.

3.- Els edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries i que restin qualificats como a fora d'ordenació, d'acord amb el que es preveu en aquest

ARTICLE, no podran obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telèfon. Amb aquesta finalitat, les empreses subministradores refusaran l'esmentada contractació.

ARTICLE 50

EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE NORMATIVA ANTERIOR DISCONFORMES EN LES NN.SS.

En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists a l'ARTICLE anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

1.- Situació 1a.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incumpleixin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

a).- Obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

b).- En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'am-

pliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

c).- També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

2.- Situació 2a.

En els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a).- Reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i ampliacions fins arribar al vuitanta per cent (80 %) de l'edificabilitat permesa a la zona. Justificadament, es podrà arribar a l'edificabilitat màxima permesa a la zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de detall. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.

b).- No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest

ARTICLE, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

c).- En els edificis existents destinats a l'ús d'equipament comunitari que superin l'altura màxima permesa sense trobar-se en el supòsit de l'apartat 1.e) de l'ARTICLE anterior, o incumpleixin les separacions mínimes a partions, es podran realitzar ampliacions de forma que el conjunt de l'existent i l'ampliació no superi l'edificabilitat màxima permesa, havent-se d'ajustar, així mateix, la part ampliada a la resta de paràmetres de la zona, si bé en el segon cas es podran no complir les separacions mínimes a partions, sempre que es tingui en compte una integració correcta en l'entorn.

d).- En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per a destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.

e).- En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el número d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar.

f).- En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell número màxim.

3.- A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis, prèvia tramitació d'un Estudi de detall, fins i tot en el cas de que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

4.- Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials del protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.

5.- Els edificis inclosos dins el Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors, i es regularan per les determinacions específiques o per la fitxa particularitzada.

ARTICLE 51

EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC

1.- En els edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent en sòl rústic seran d'aplicació les disposicions generals contingudes als

ARTICLEs anteriors, la Lei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i, en particular, les següents:

a).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial de aquestes NN.SS., es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en quina situació es troba l'edifici segons els ARTICLEs esmentats. És a dir, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la. En les zones de parcel·lacions ilegals no serà possible l'ampliació de parcel·les que incumpleixin el mínim exigít.

b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en edificis que es troben en situació 1a, segons l'ARTICLE 50.

c).- En els edificis existents, no situats en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) o àrees naturals d'especial interès (ANEI) i destinats a qualsevol ús general productiu (rural, industrial o serveis) podran canviar l'ús i realitzar-se tot tipus d'obres, incloses les d'ampliació fins un màxim del deu per cent (10 %) de la superfície edificada existent a la data d'aprovació inicial d'aquestes NN.SS., sempre que això no representi un increment de l'altura màxima i, en el cas d'usos condicionats, estiguin emparades per la corresponent declaració d'interès general, amb subjecció a la tramitació establerta a la Llei del sòl rústic.

d).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents.

Les ampliacions podran reduir la separació prevista a les normes a una de les partions. No s'inclou en aquest apartat les edificacions situades a les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

e).- A les zones de protecció de la carretera, de conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, tant sols es permetrà les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. A les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultassin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici de l'acompliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

f).- A les edificacions i instal·lacions existents, a la resta de categories de sòl rústic, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació. A les parcel·les on existeix alguna edificació de tipologia unifamiliar aïllada, les obres que suposin ampliació d'ocupació o volum hauran de complir les mateixes condicions que les obres de nova construcció. No obstant, es permetrà que no es compleixi la condició de parcel·la mínima, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m² d'edificabilitat total per edifici.

g).- En tots els casos, les ampliacions hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònica i paisagísticament amb l'edifici original.

2.- Edificis d'habitatge existents a sòl rústic

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà d'haver estat construïda legalment i complir amb la normativa d'higiene i composició interior del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i de les instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes.

TÍTOL VI: NORMES REGULADORES DELS USOS

ARTICLE 52

OBJECTE I APLICACIÓ

1.- Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest Títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, fixant els usos que en ells poden desenvolupar-se, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en les presents NN.SS.

2.- Aplicació

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal·lació.

3.- Ús permès, condicionat i prohibit.

a).- Ús permès és aquell que s'autoritza per les NN.SS. de forma alternativa per a cada una de les zones.

b).- Ús condicionat és aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

c).- Ús prohibit és aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuals per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

4.- Tots els usos no inclosos com a permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

ARTICLE 53

ESTRUCTURA GENERAL, CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS

1.- Estructura general dels usos.

a).- Segons la seva assignació urbanística.

a.1).- Ús global.

És l'establert per les NN.SS. per a definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ésser:

- Usos globals lucratiu, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.

- Usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

a.2).- Ús detallat.

Ús detallat és el contemplat de forma més detallada per les NN.SS. per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

b).- Segons la seva utilització.

b.1).- Públic.

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei.

b.2).- Col·lectiu.

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'ac-

cedeix per a pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.

b.3).- Privat.

És el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

c).- Segons la seva titularitat.

c.1).- Ús de domini públic.

En compliment dels

ARTICLES 19.1.c i 29.1.d i e del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

c.2).- Ús de domini privat.

En compliment dels ARTICLES 19.1.c i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

d).- Segons la seva compatibilitat.

d.1).- Ús permès.

És aquell que s'autoritza per les NN.SS. de forma alternativa per a cada una de les zones.

d.2).- Ús condicionat.

És aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

d.3).- Ús prohibit.

És aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuals per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat. Tots els usos no inclosos com permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

2.- Classificació i definicions dels usos globals i detallats.

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes:

2.1.- Usos a sòl rústic, segons la matriu de les DOT.

a).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per a dur-ho a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

b).- Activitats del sector primari.

b.1.- De caràcter extensiu.

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic de les DOT.

b.2.- De caràcter intensiu.

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernaders, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions llegades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

b.3.- Complementàries.

Serán considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT.

b.4.- Extractives.

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

c).- Activitats del sector secundari.

c.1.- Indústria de transformació agrari.

Són les activitats destinades a magatzament, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comercial-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes a les DOT. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

c.2.- Indústria en general.

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al

desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes a les DOT.

d).- Equipaments.

d.1.- Equipaments sense construcció.

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en el punt b.3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no. S'inclouen les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmontables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància.

d.2.- Resta d'equipaments.

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per a permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzemament, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

e).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

e.1.- Petites infraestructures: Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte pauc, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

e.2.- Vies de transport: Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

e.3.- Conduccions i esteses: Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aeri o soterrat, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

e.4.- Grands instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com a grans superfícies d'estacionament de vehicles al aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

f).- Vivenda unifamiliar aïllada.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculat o no a l'explotació agrària.

g).- Limitacions dels usos al voltant dels pous de subministrament.

D'acord amb el que estableixen els ARTICLES 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

g.1).- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.

g.2).- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.

- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.

- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).

g.3).- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.

- Usos i activitats prohibides: Injecció de residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzematge, transportar i tractar productes radioactius.

- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

2.2.- A sòl urbà:

2.2.1.- Residencial.

Ús privat és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada, en aquest cas, de caràcter residencial.

a).- Vivenda unifamiliar.

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És la que, albergant a

una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

b).- Vivenda unifamiliar adossada.

Es tracta de dues vivendes adossades o per un conjunt de vivendes adossades, a una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació, amb accessos independents.

c).- Edifici plurifamiliar.

Formada per un conjunt de vivendes amb accés comunitari des de l'exterior.

d).- Residencial comunitària.

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a col·legis majors, residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

2.2.2.- Industrial o secundari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. És subdividit en tres usos detallats:

a).- Indústries.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.

b).- Magatzems.

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directe al públic però sí a venedors minoristes.

c).- Tallers.

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferrerries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintorerries i similars.

2.2.3.- Serveis o terciari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. És subdividit en quatre usos detallats:

a).- Comercial.

Tendes, oficines, locals de negocis i activitats així definides en l'ARTICLE 1 del Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual se aprova el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (BOCAIB n. 9, de 21.01.97). Per aplicació del PDS d'equipaments comercials i a efectes del previst a l'ARTICLE 17.d s'estableix com a coeficient a efectes d'obtenir la densitat comercial per a el nucli el coeficient 3.5, que en termes de nombre màxim de metres quadrats edificats susceptibles d'ús comercial seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent existent. D'acord al previst a l'ARTICLE 12 del PDS la construcció d'edificacions destinades a establiments tipus gran superfície, en caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres municipal, requerirà de l'autorització prèvia de l'Administració competent.

Als efectes de complir amb l'establert a l'ARTICLE 17 del PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears de qualificar, pels planejaments generals, els terrenys que amb aquest ús exclusiu formaran part de les reserves de sòl necessàries pel municipi, així com a determinar, d'entre les demés qualificacions urbanístiques, les que admeten o no com a ús compartit el comercial, s'ha previst a la documentació gràfica l'esmentada qualificació urbanística, així com a les normes urbanístiques la compatibilitat o no d'aquest ús amb altres qualificacions. Així mateix, s'ha calculat a la Memòria justificativa la densitat màxima comercial per zones. En el cas d'aconseguir-la, es declararà la zona com a sector saturat i no podran llavors autoritzar-se més usos comercials fins que una superfície equivalent d'aquest ús es suprimeixi o obtingui un nou ús, d'acord amb el procediment de l'apartat d, de l'ARTICLE 17, del PDS

b).- Administratiu privat.

Activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bacs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despaxos, etc.

c).- Turístic.

Activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús, previament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà l'autorització de la Conselleria de Turisme. L'ús turístic queda limitat a les modalitats descrites en el Decret 62/1995, de 2 de juny, és a dir hotel rural, agroturisme, turisme d'interior i altres oferiments complementaris, així com a la modalitat de vivenda turística vacacional (Decret 8/1998, de 23 de gener).

d).- Establiments públics.

Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup VII de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, com, per exemple, restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars.

2.2.4.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

a).- Soci-cultural.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació,

les activitats socio-culturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transejants, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

d).- Administratiu-institucional.

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

e).- Esportiu.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, polisportius, així com els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

f).- Seguretat.

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'orde públic i dels individus i els bens.

g).- Sanitari.

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de mal·lts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris reaccionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

h).- Religios.

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

i).- Cementiri.

Cementiri i activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, tanatoris, etc. d'acord al previst al Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria (BOCAIB n. 99, de 07.08.97). L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

j).- Abastiment.

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, etc. (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).

k).- Recreatiu.

Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

k.1).- Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

k.2).- Que es realitzin en els parcs i jardins. S'inclouen a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turística, etc.

l).- Municipal divers.

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present ARTICLE.

2.2.5.- Comunicacions i infraestructures.

a).- Xarxa viària.

L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, per Pla director sectorial de carreteres (Decret

87/1998, de 16 d'octubre i les seves successives modificacions), per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència i per les pròpies NN.SS. i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Instal·lacions i serveis.

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen.

Las servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions a terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents mil i seixanta-sis mil volts, situades una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

c).- Transports.

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estància de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

d).- Comunicacions i telecomunicacions.

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correu, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

e).- Aparcament de vehicles

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacions de servei i l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterrànies, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només en les zones industrials i de serveis. L'ús d'estació de serveis (benzinera) haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

2.2.6.- Espais lliures

Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

a).- Espais lliures d'ús i domini públics: Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població i compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes.

b).- Espais lliures privats: Àrees ajardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

ARTICLE 54

CONDICIONS I RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS

1.- El règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.

2.- Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits, així com la seva situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particular de les zones. Els usos que no figuren expressament com admesos es troben prohibits.

3.- Els Plans especials de reforma interior, els Plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

4.- Determinacions relatives a l'ús comercial

A més del ja determinat en l'apartat 2.2.3.a, de l'ARTICLE 53, i d'acord amb l'establert a l'ARTICLE 13 i concordants del Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual se aprova el PDS d'equipaments comercials de les Illes

Balears (BOCAIB n. 9, de 21.01.97), la construcció, ampliació o canvi d'ús de les edificacions que estiguin destinades a establiments tipus gran superfície, en caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres municipal, requerirà de l'autorització prèvia de l'Administració competent. S'entén per gran superfície aquella que tingui una superfície de venda superior a 2.500 m² o una superfície edificada superior a 5.000 m². A més, fins l'aprovació definitiva dels PDS insulars d'equipament comercial, d'acord amb l'ARTICLE 14 de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01), no es podrà autoritzar la realització d'obres d'instal·lació, ampliació o obertura de nous establiments comercials que puguin disposar d'una superfície útil d'exposició i venda sigui superior a: 250 m² en municipis fins a 3.000 habitants i 400 m² en municipis entre 3.001 i 10.000 habitants. S'exceptuen d'aquesta limitació els establiments comercials dedicats exclusivament a l'exposició i venda de les següents mercaderies: Vehicles a motor, embarcacions, materials de construcció, mobles, mobiliari i elements propis de cuina i bany.

5.- Determinacions relatives a l'ús industrial.

Tenint en compte les característiques de cada tipus d'indústria i las seves possibilitats de localització s'estableixen les següents categories i situacions.

5.1.- Indústria a zona no industrial urbana.

a).- En plantes inferiors d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.

- C.V.: 2.

- Superfície màxima: 300 m².

- Decibels màxims: 40.

b).- En plantes pis d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.

- C.V.: 1/2.

- Superfície màxima: 150 m².

- Decibels màxims: 40.

5.2.- Indústria en general:

S'haurà d'acomplir en tots els casos amb l'establert a l'ARTICLE 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'ARTICLE 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

5.3.- Indústria insalubre, nociva o perillosa.

Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

5.4.- Condicions específiques de l'ús industrial al casc urbà.

Donades les especials circumstàncies de situació i al tractar-se d'un nucli molt compacte i de reduïdes dimensions és necessari, a més de les condicions generals establertes, el regular unes condicions específiques de protecció de l'entorn urbà per a l'ús industrial ja sigui en edifici exclusiu o com a ús compartit.

Aquestes normes específiques de protecció tenen com a finalitat establir un marc normatiu adequat per evitar que la presència i funcionament de l'ús industrial no impliqui, en cap cas, una interferència, ni degradació, de l'espai urbà tradicional en els seus valors residencials, arquitectònics i paisatgístics.

Als efectes de garantir els objectius de l'apartat anterior, els usos industrials queden doncs limitats als següents:

a).- A la zona de casc antic:

Només es permetrà l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanies sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

b).- En la zona extensiva:

En aquesta zona l'ús industrial queda limitat a les següents activitats d'entre les relacionades per a aquest ús en el nomenclàtor d'activitats molestes, nocives insalubres i perilloses de l'annex I del Decret 19/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'activitats classificades: Grup XVII (de 01 a 03, 05 i 06), XXV (01, 02, 21, 25 a 28, 31, 38, 43 a 46, 48 i 49), XVIII, XIX, XX, XXIV, XXIX, XXXII i XXXIX.

c).- En qualsevol cas estan prohibides les indústries les activitats de les quals es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

6.- Determinacions específiques relatives a l'ús residencial i d'allotjament turístic.

6.1.- Es prohibeix l'ús de vivenda o allotjament turístic a planta soterrani o semi-soterrani.

6.2.- Els edificis d'ús residencial deuran de complir amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

TÍTOL VII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

ARTICLE 55

TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNS

1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin seran les següents:

a).- Segons alineació vial:

Quan la façana de les edificacions s'hagi de situar contigua amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada de les mateixes. La superfície edificable en planta vendrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesura perpendicularment a partir de l'alineació de façana.

b).- Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació a la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les partions i es troba definida, a més a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

c).- Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es troba a les pròpies NN.SS. o instrument de planejament que les desenvolupi.

2.- Normes comuns a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl. Seran d'aplicació directa a tot el sòl classificat com a urbà i urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzi per mitjà dels corresponents Plans parcials. Seran a més d'aplicació supletòria a sòl rústic en el que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les mesures de terrenys i edificabilitats.

ARTICLE 56

COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

1.- A cada projecte d'edificació han de ser complits tots i cada un dels paràmetres límit fixats a les normes generals i a les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.

2.- Altura màxima.

Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima es defineix a les ordenances particulars.

3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

4.- Nombre de plantes.

a).- La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima s'indica a les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima en els casos en que no estigui clarament definida a les ordenances particulars de sòl urbà serà:

- Planta baixa i una planta pis (B+1P): 6,5 / 8,5 metres (altura reguladora / altura total)

- Planta baixa i dues plantes pis (B+2P): 9,5 / 11,5 metres (altura reguladora / altura total)

b).- La planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre es trobi a una altura igual o inferior a un (1) metre mesurat a qualsevol punt a partir de la rasant de la vorera o del nivell del terreny natural en contacte amb l'edificació. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.

c).- Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells fins un (1) metre a una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d).- Els solars situats a terrenys sensiblement plans i amb el vial d'accés elevat respecte del terreny natural es podran reblir fins el nivell de la vorera. En aquest cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, als efectes de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mig de la façana de la parcel·la a partir de la rasant del vial. De no reblir-se el solar la medicació es realitzarà a partir del terreny natural.

5.- L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa.

ARTICLE 57

COMPLIMENT DELS REQUISITS DE PARCEL·LA A SÒL URBÀ

1.- S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni front a dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició. Quan existeixi xamfrà, la medicació es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplada mínima de la parcel·la.

2.- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o d'amplada, les seves condicions d'edificació seran les següents:

a).- La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents

a la zona:

- Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.

- Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o degut a la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable essent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.

- Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi en quant a superfície o tamany.

b).- Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 1er de l'apartat anterior, s'haurà d'acreditar feaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS. i que les parcel·les colindants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

c).- En cas de que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 2n de l'apartat anterior, s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

ARTICLE 58

CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT

1.- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).

2.- La superfície de les terrasses, balcons i patis descoberts no computarà en cap tipus d'edificació.

3.- No computaran les plantes soterrani o semi-soterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici, quan la cara superior del forjat del sostre es troba a una altura igual o inferior a un (1) metre mesurat a qualsevol punt a partir de la rasant de la vorera o del nivell del terreny natural en contacte amb l'edificació. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.

4.- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) del seu perímetre sempre i quan l'obertura del mateix sigui igual o superior a un terç (1/3) del seu perímetre i en els altres casos computarà al cent per cent (100 %). S'entendrà com a tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1.80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.

5.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions unifamiliar aïllades.

ARTICLE 59

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA

1.- Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

a).- El forjat del sostre de la darrera planta.

b).- La formació de terrats i cobertes inclinades, amb pendent mínima d'un vint per cent (20 %) i màxima d'un trenta per cent (30 %), sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar com a màxim a una altura de dos (2) metres per sobre de l'intradós del darrer forjat.

c).- Els paretons i baranes amb una altura màxima d'u coma vint (1.20) metres sobre el paviment.

d).- La caixa d'escala sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m² i la de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.

e).- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.

f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

g).- Les antenes, xemeneies, conductes d'aïració i artefactes captadors d'energia solar.

2.- Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4.- Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, en el que sigui possible, hauran d'estar agrupats.

ARTICLE 60

ÍNDIX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable o, si escau, dins l'ocupació màxima.

En el tipus d'edificació aïllada es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de l'ocupació màxima.

Aquesta xifra serà el nombre enter per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats, en edificació contínua, de la profunditat edificable o de l'ocupació màxima i, en edificació aïllada, de la superfície en metres quadrats de l'ocupació màxima de la parcel·la, segons es defineix en l'apartat anterior. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obindrà el nombre màxim d'habitages que és possible realitzar en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos distints, encara que admesos del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitages resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la.

ARTICLE 61

REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS. en qualssevol de les zones, excepte a casc antic que serà amb caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall d'àmbit mínim d'una illeta, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.

Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos o transferir edificabilitat del pati d'illeta per a la seva utilització residencial. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NN.SS. i en cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontats.

En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

ARTICLE 62

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS SOBRE VIA PÚBLICA O ESPAI LLIBRE PÚBLIC

1.- Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres coma cinquanta (3.50) metres sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) en cas de passatge peatonal.

2.- Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana a la primera planta, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

3.- Els balcons i cossos tancats no tindrán un voladís superior a la dècima part (1/10) de l'ample de la via pública i es separaran un mínim de cinquanta (50) centímetres del caire exterior de l'encintat de la voravia. S'hauran de separar del veïns una distància mínima igual a la del voladís i no inferior a seixanta (60) centímetres. Els laterals dels elements volats hauran d'ésser perpendiculars al plànol de façana i no podran, amb la finalitat de reduir la distància de separació als veïns, inclinar-se o escalonar-se.

4.- Els cossos sortits sobre la via pública sols podran tancar-se quan es trobi admès en les ordenances particulars de les zones.

ARTICLE 63

SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semi-soterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com un percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

Les piscines exteriors no integrades en equipaments públics, computaran al vint-i-cinc per cent (25 %) com a superfície ocupada de la parcel·la i al cent per cent (100 %), sempre que sobrepassin la rasant del terreny, les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes..

ARTICLE 64

PROTECCIÓ DE L'ARBRAT

a).- L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin els exemplars de menor edat i port.

b).- Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.

c).- A les franges de reculada obligatòria lindants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar, serà preceptiva la plantació d'arbrat.

d).- En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, a no ser que, per causa de força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant-se, en aquest cas, que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

e).- Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació als plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbrat, fins a una altura mínima d'un metre i vuitanta centímetres (1.80), amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament. L'arbrat que s'ha de protegir, serà l'existent fora de l'obra objecte de llicència.

f).- La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareixen els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, essent substituïts, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

ARTICLE 65

EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS A DETERMINATS CASOS

Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.

No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que a més de l'oportuna llicència l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres.

L'incompliment del que disposa aquest

ARTICLE donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

ARTICLE 66

EDIFICACIONS DAVANTERES A LLITS PÚBLICS

Excepte autorització administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròxim a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb l'ARTICLE 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'aigües i ARTICLES 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la llei d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris, fins l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

CAPITOL II: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

ARTICLE 67

DEFINICIÓ DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIAL

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar lindants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vendrà determinat per una profunditat edificable constant midada a partir de l'alineació de façana.

La reculada del carrer, de tres (3) metres a la zona de protecció visual i d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) al llarg del camí del cementiri, no computarà per al càlcul de la profunditat edificable.

ARTICLE 68

ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN ILLETA TANCADA

L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illa, separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illa, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de la illa corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illa. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illa i s'especifica al plànol o quadre de normes d'edificació a sòl urbà. Les profunditats edificables només poden donar front a vials rodats i espais lliures públics. En els casos on existeixen passos particulars d'accés a parcel·les es podrà realitzar mitjançant un Estudi de detall una reordenació dels volums de la illa, d'acord amb el que disposa l'ARTICLE 76.

En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta altura coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, essent d'aplica-

ció la normativa corresponent a l'alineació interior al pati d'illa.

ARTICLE 69

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS EN ELS PATIS D'ILLETA

La possibilitat d'edificar en el pati d'illa quedarà determinada a les ordenances de cada zona. La superfície no edificable del pati d'illa situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, podent en aquest cas reservar-se fins un vint per cent (20 %) de la mateixa a serveis propis de l'edificació (aljub, casetes de màquines, trasters, etc.), però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accés a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema, amb una altura sobre el paviment superior a dos metres i quaranta centímetres (2.40).

ARTICLE 70

MEDICIÓ D'ALTURA AL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora a la dimensió vertical midada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal i com es defineix en l'apartat següent, fins el pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no podrà superar el límit que s'estableix en l'ordenança particular de cada zona i que es denomina com a altura reguladora màxima. Es denomina altura total al límit màxim de la dimensió vertical midada des del punt de referència fins el punt més elevat de coronació de cobertes establert així mateix en l'ordenança particular de cada zona.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la medició de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

1.- Edificis amb front a una sola via

a).- En parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta en l'ordenança de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta és menor d'u coma cinquanta (1.50) metres, l'altura reguladora es midarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a u coma cinquanta (1.50) metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1.50) metres, aplicant a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

b).- A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui vàries vegades superior a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre, considerant a cadascun d'ells com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun d'aquests sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1.50) metres. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior a efectes que sigui possible el seu compliment.

2.- Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà

Se aplicarà el que disposa l'apartat 1.b, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

3.- Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà.

Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació a cada front dels quals vengui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regularan, quant a altura, com si es tractés d'edificis independents.

4.- Edificis en solars situats baix la rasant del carrer i pendent superior al trenta per cent (30 %).

El nombre de plantes per damunt de la rasant serà com a màxim d'una (1) planta i per baix com a màxim de 2 plantes.

ARTICLE 71

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

1.- Les enumerades a l'ARTICLE 59.

2.- Les sortides de fums, conductes d'aeració, antenes col·lectives, paralls i similars sempre que es situin, exceptuant les xemeneies, a una distància no inferior a tres (3) metres del caire de les façanes a via pública de l'edifici.

3.- Justificadament i, a més del projecte corresponent, aportant un estudi de no produir un impacte negatiu en l'entorn urbà, en els edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobre-elevar-se torres, cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.

4.- En els edificis plurifamiliars i en els d'ús públic es permetrà un únic cos de coronament, separat, en edificació contínua, un mínim de tres (3) metres del caire de les façanes, que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos

de coronament haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans esmentats. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint (20) m2 i la seva altura màxima, mesurada a partir de la cara superior del forjat de coberta, no podrà superar els tres (3) metres o els quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.

ARTICLE 72 ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quaranta (0.40) metres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

2.- Si la parcel·la dona front a dos vials o espais lliures públics que no formen cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

3.- Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

4.- Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medicació dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.

5.- No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o a un metre i cinquanta centímetres (1.50) d'altura si el terreny és inclinat. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

6.- Si com a conseqüència del desnivell del solar, quan aquest es trobi situat per davall del vial d'accés, la planta soterrani o la projecció del mur de la planta baixa, sobresorti més d'un metre i noranta centímetres (1.90) del terreny natural, serà obligatori que el mateix es forri íntegrament de pedra calcària natural. A l'esmentada planta soterrani no es podran obrir finestres però sí petites obertures de ventilació no superiors a 50x50 cms.

ARTICLE 73 CONSTRUCCIONS I USOS PERMESOS A L'ESPAI DE RECLADA

1.- A l'espai de reculada a espai lliure públic o vial només es permetran:
a).- Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals habitatsges.

b).- Els jardins i terrasses sempre que no superin la rasant del carrer.

c).- Els cossos volats quan estiguin permesos per l'ordenança particular de la zona.

2.- Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de:

a).- Instal·lacions aèries i dipòsits que no estiguin soterrades.

b).- Caixes de comptadors, llevat del cas l'habitatge unifamiliar, sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'ARTICLE 74.

c).- Soterranis i semisoterranis

ARTICLE 74 TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos metres i vint centímetres (2.20) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2.- Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres (1.80) a cada punt del terreny.

ARTICLE 75 COSSOS I ELEMENTS SORTINTS EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

La seva ordenació serà, a més de l'establerta en l'ARTICLE 62, la següent:

1.- Quan l'ordenança particular de la zona ho permeti, els cossos i elements sortints a partir de l'alineació de façana, com a màxim, podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la longitud total de la façana a cada planta.

2.- Els petits elements sortints, rètols, motius decoratius, anuncis, etc. que s'instal·lin a una façana no podran situar-se a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50), mesurats a la intersecció de la façana amb la voravia, i la seva volada no podrà excedir del màxim autoritzat per als mateixos.

3.- Sobre el pati d'illa queda prohibida la construcció a plantes pis de cossos o elements sortints més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i cornises fins a un màxim de cin-

quanta (50) centímetres de vol, així com les baixants de agua de pluja.

ARTICLE 76 REORDENACIÓ D'ILLETES TANCADES

1.- Es permet mitjançant la tramitació d'un Estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les NN.SS. en illa tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació.

2.- Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un Estudi de detall o modificar l'Estudi de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les NN.SS. assigna a aquelles parcel·les.

3.- En ambdós casos, aquest Estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

a).- Afectar la totalitat de la illa.

b).- Es permeten tots els tipus d'ordenació.

c).- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres i límits regulats per les NN.SS. per a la illa tancada: Altura màxima, superfície edificable i ocupació en planta baixa i plantes pis.

d).- No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NN.SS.

e).- Els usos permesos, així com l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la, serà el de la zona.

CAPITOL III: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

ARTICLE 77 DEFINICIÓ DE L'ORDENACIÓ MITJANÇAT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

ARTICLE 78 MEDICIÓ D'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

1.- L'altura reguladora màxima d'un edifici serà la dimensió vertical midada a cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2.- En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonament per a adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

3.- L'altura total en cap dels casos podrà superar una línia imaginària traçada paral·lelament al terreny natural situada a vuit metres i cinquanta centímetres (8.50) del mateix.

4.- No obstant, a les edificacions situades a solars en els que la diferència de la cota entre els punts mitjans de les partions sigui igual o inferior a un (1) metre l'altura es mesurarà a partir de la rasant de la via pública en el punt mig de l'alineació exterior.

5.- L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà entre el nivell superior del forjat de la planta baixa fins la màxima altura de coronació de cobertes. En aquest cas, el nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) quan no ho sigui, d'acord amb la definició de l'ARTICLE següent.

ARTICLE 79 ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

a).- Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

3.- En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a un (1) metre per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1.50).

4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

5.- Quan degut a excavacions anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medicació dels plànols municipals, i en cas de dubte, aquelles vendran determinades per

l'Ajuntament.

6.- A l'espai de reculada a mitjera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la colindant. En el cas de que en l'esmentada parcel·la colindant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell d'aquestes, sempre que, si és pla, no superin en més d'un (1) metre les cotes del terreny natural i, si és inclinat, d'un metre i cinquanta centímetres (1.50). En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà omplir la zona d'accés a l'edificació.

7.- Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades.

8.- Es permetrà realitzar a l'espai de reculada amb la mitjera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb una pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de tres (3) metres.

ARTICLE 80 CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

1.- Les enumerades a l'ARTICLE 59.

2.- En els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossats, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta i aquesta s'haurà d'integrar sota la coberta inclinada de l'edifici o s'adossarà a la seva façana, ocupant per això l'espai estrictament necessari. La seva altura màxima es mesurarà a partir de la cara superior del forjat de coberta i no podrà superar els tres (3) metres. Aquest apartat també s'haurà de complir, si escau, per la cambra de maquinària de l'ascensor.

3.- A la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de cinc (5) metres i la seva altura màxima, mesurada a partir de la cara superior del forjat de coberta, no podrà superar els tres (3) metres i quatre (4) metres l'espai que conté la maquinària de l'ascensor.

ARTICLE 81 TRACTAMENT D'ESP AIS LLIUERS DE LA PARCEL·LA

1.- A zona residencial

El tractaments dels espais lliures privats de parcel·la seran jardins i/o arbres almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície no ocupada per l'edificació i, segons l'establert en l'ARTICLE 142, hauran de mantenir-se amb l'aigua emmagatzamada a l'aljup de recollida d'aigües de pluja.

2.- A zona no residencial.

El tractaments dels espais lliures privats de parcel·la seran jardins i/o arbres almenys en un vint per cent (20 %) de la superfície no ocupada per l'edificació.

3.- S'entendrà que un espai esta arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un (1) arbre cada quaranta (40) m².

4.- Ordenances particulars dels espais lliures privats (EL-PR)

a).- Definició

Comprèn els espais lliures d'edificació de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

b).- Tipus d'edificació

Els espais lliures privats, excepte que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines.

ARTICLE 82 SEPARACIONS O RECALADES A PARTIONS

1.- Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es midaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos. Llevat les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de voss. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny natural.

3.- Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixin en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4.- Les piscines hauran de respectar una reculada mínima d'un (1) metre respecte a partions i vials.

5.- Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massís de separació de mitjera.

6.- No es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 2n, les caixes de comptadors, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars i sempre que es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permes segons l'ARTICLE 84.

7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles.

ARTICLE 83 SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS D'UN MATEIX SOLAR

1.- La distància entre cossos diferenciat d'edificació a un mateix solar s'especifica a l'apartat de normes particulars d'edificació.

2.- A tots els casos del present

ARTICLE les separacions es midaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació, llevat de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol.

ARTICLE 84 TANQUÉS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

1.- Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima a la seva part massissa d'un (1) metre a tots els punts del terreny, podent-se completar fins una altura de dos metres i vint centímetres (2.20) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal. Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2.40), dos (2) metres d'amplària i seixanta (60) centímetres de fons.

2.- A terrenys inclinats, segons la definició de l'ARTICLE 79, es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de cinquanta (50) centímetres les altures assenyalades a l'apartat 1er.

3.- Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament opac amb una altura màxima de dos (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre l'esmentada rasant.

CAPITOL IV: REGIM DEL SÓL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

ARTICLE 85 ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL

1.- Definició

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en el nucli de població de Fornalutx en el que es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existent.

2.- Tipus d'edificació

- A casc antic: Segons alineació del vial corresponent al tipus d'edificació entre mitjaneres.

- A zona extensiva: Segons el tipus d'edificació aïllada quan la situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

3.- Condicions d'edificació.

3.1.- Comuns a casc antic i zona extensiva.

a).- Sent les característiques fonamentals de les esmentades zones les de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per l'esmentada zona, podran ésser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb el fi de millorar les seves condicions higiènico-sanitàries, o ésser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques en façanes i elements constructius fonamentals.

b).- En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes empordades obertes. Hauran d'ésser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.

3.2.- A zona de casc antic.

a).- El paviment de la planta baixa es situarà com a màxim en el punt més elevat de la rasant de la voravia o en el seu defecte de la rasant del carrer. En cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de l'esmentada rasant.

b).- En el cas de solars en cantonada l'ocupació màxima podrà ésser del vuitanta per cent (80 %).

c).- Amb independència de l'ocupació, es permetrà sempre una profunditat edificable màxima de dotze (12) metres. L'esmentada profunditat edificable serà obligatòria quan les Normes Subsidiàries així ho exigeixin

d).- En cas de que les edificacions limítrofes al solar que es pretén cons-

truir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues a la nova edificació, podent-se separar tant de les mitjeres com del vial sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes, amb els edificis limítrofes.

e).- En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats s'haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.

f).- No es permet el vol de balcons i terrasses, ni els cossos sortits sobre la via pública.

g).- A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a traves de drets de pas serà d'aplicació la normativa abans descrita, excepte en el que fa referència a l'índex d'intensitat d'ús residencial que serà d'una vivenda/parcel·la existent abans de l'aprovació inicial de les presents NN.SS., amb una superfície màxima edificada de 250 m². En el referent als usos es permetrà només el residencial.

h).- A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a traves de drets de pas serà d'aplicació la normativa abans descrita, excepte en el que fa referència a l'índex d'intensitat d'ús residencial que serà d'una vivenda/parcel·la existent abans de l'aprovació inicial de les presents NN.SS., amb una superfície màxima edificada de 250 m². En el referent als usos es permetrà només el residencial.

3.3.- Condicions particulars de la zona extensiva E (*).

Les edificacions que es construeixen en aquesta zona, a més de complir amb les condicions d'integració i estètiques, d'aquestes normes hauran d'adequar-se a les següents condicions particulars:

- Justificar el compliment de la franja de protecció i mesures preventives en la lluita contra incendis segons el que assenyalava l'apartat 3 de l'ARTICLE 12.

- Canalitzar, amb un informe previ favorable de la DGRH, el torrent que limita la parcel·la per evitar la recarrega d'aigua de la vessant.

- Conservar i mantenir les marjades situades en la part superior de la parcel·la.

- Efectuar en fase de projecte els informes geotècnics adequats per establir les condicions idònies de la fonamentació per evitar el risc de lliscaments i erosió.

- Adequar i integrar les edificacions al terreny incorporant un estudi de visuals justificatiu de la incidència des de la resta del sòl urbà i, especialment, des del nucli antic és paisatgísticament assumible.

- Als efectes de l'apartat anterior, les edificacions i l'ordenació del seu conjunt en la parcel·la s'hauran, a més a més, d'ajustar a la tipologia pròpia de les edificacions existents en el nucli, especialment quant als seus volums i implantació. Els espais exteriors s'hauran d'enjardinar segons el que assenyalava l'apartat següent i en cas de construir-se bancals, aquests aniran folrats de pedra calcària igual que les majades existents.

- Incorporar un estudi de les masses forestals i de la plantació d'espècies autòctones als efectes de minimitzar l'impacte de les edificacions des de les vies d'accés al nucli urbà.

- Establir mesures per evitar la contaminació lumínica.

4.- Zones.

Es distingeixen dues zones: Casc antic (CA) i zona extensiva (E), difereixen-se les mateixes en quant a l'aprofitament, altura màxima i tipologia (entre mitjeres en casc antic i edificació aïllada en zona extensiva).

5.- Superfície, façana mínima de la parcel·la, paràmetres i condicions d'edificació

a).- Es mantindrà el parcel·lari existent. No obstant, es podran segregar parcel·les que determinin façanes de set (7) metres a casc antic i deu (10) metres a zona extensiva i superfícies mínimes de 200 m² en ambdues zones.

b).- Paràmetres d'edificació:

b).- Paràmetres d'edificació:

- Zona: CA

- Ocupació màxima (%): 60 (f)

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2

- Altura màxima reguladora (m): 6,5 (f) (g)

- Altura total (m): 8,5 (f) (g)

- Nombre màxim de plantes: B+1PP (g)

- Separació mínima a vies i ELP: 0 (h)

- Separació mínima a partions: 0 (h)

- Separació mínima a fons de solar (m): 3 (i)

- Zona: E

- Ocupació màxima (%): 60

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2

- Altura màxima reguladora (m): 6,5 (f)

- Altura total (m): 8,5 (f)

- Nombre màxim de plantes: B+1PP

- Separació mínima a vies i ELP (m): 3

- Separació mínima a partions (m): 3

- Separació mínima entre edificis (m): 5

c).- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/vivenda) i 1/100 (plaça/m² d'edificació d'ús públic o de negoci). Seran exempts d'obligació de reserva de plaçes d'aparcament les parcel·les situades a casc antic (CA) on no es pugui inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 200 m², exceptuant quan el nombre de vivendes previst sigui superior a dos (2).

d).- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (vivenda/m² solar, segons l'ARTICLE 60): 1/50.

- Turístic (plaça/m² solar): Exempt per a la modalitat d'hotel d'interior.

e).- A zona de casc antic (CA), els solars constituïts com a unitats registrals independents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries que incompleixen la superfície mínima de parcel·la seran totalment edificables. Els solars situats a illetes on no sigui possible inscriure un cercle de vint i quatre (24) metres de diàmetre seran també totalment edificables.

f).- Profunditat edificable màxima: 12 m.

g).- A zona de casc antic (CA) podran arribar a l'altura de B+2PP, segons els límits d'altura establerts en el paràgraf següent, els edificis que es construeixin en parcel·les no edificades o edificades amb altures inferiors, situades en illetes de tipologia d'edificació contínua, sempre que ambdues edificacions confrontats tinguin almenys aquesta altura. En els solars en cantó serà suficient que aquesta condició la compleixi una de les edificacions confrontats.

L'altura màxima dels edificis existents a casc antic (CA) serà d'acord amb la següent tabla:

- B+1PP (altura reguladora / altura total): 6.50 / 8.50 metres.

- B+2PP (altura reguladora / altura total): 9.50 / 11.50 metres.

h).- Al llarg del camí del cementiri la reculada al carrer serà d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) i al Carrer Arbona Colom i S'Alqueria serà de tres (3) metres.

i).- Les construccions en planta baixa de les edificacions situades entre mitjeres no requereixen complir amb la separació mínima de tres (3) metres al fons del solar.

6.- Normes d'estètica i composició

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'ARTICLE 24, s'han de complir les següents determinacions:

a).- Composició de façanes.

- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la massivitat del mur de façana resaltarà front a la superfície de buits oberts. L'amplada màxima dels buit serà de tres (3) metres, encara que únicament es podrà destinar l'esmentada amplària per a les portes d'accés a garatges.

- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.

- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

- Excepte en planta baixa i sempre que es trobi justificat per a aconseguir una composició de l'edifici integrada en l'entorn, no es permetrà la successió reiterativa d'arcs.

b).- Materials i colors.

- Serà obligatori en general, la utilització de materials amb acabats similars als utilitzats a l'arquitectura tradicional tant en murs com a paviments exteriors.

- Les façanes i mitjaneres s'acabaran amb materials petris (pedra natural) al menys en un vuitanta per cent (80 %) de la seva superfície descomptades els buits i la resta podran ésser arrebossats i enlluïts. S'utilitzaran, en aquests casos, colors càlids, ocres terrossos, sempre dins els tons dominants a la zona.

- Es prohibeix a acabats vists la utilització de toxos, així com de rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques i els tancats de vidre com a element de façana, excepte en elements puntuals en formigó vist.

- No es permet el color blanc, només s'admetran vetes remarcant forats, cantons i sòcols.

- Les fusteries hauran de tenir acabats similars als tradicionals, permetent-se en zona de casc antic (CA) només les de fusta, envernissada en color natural. La persiana serà la tradicional mallorquina envernissada en color natural o pintada en colors típics de l'arquitectura de la zona. Es prohibeixen els materials plàstics i l'alumini en façanes, excepte en zona extensiva (E) que es permetrà l'alumini en la fusteria i en la persiana imitant la tradicional mallorquina, lacada en color fusta o verd carruatge.

- Els tancaments de garatges, magatzems, tallers, comerços i altres activitats semblants seran de fusta, permetent-se també les de ferro galvanitzat amb acabat en imitació fusta o pintada en verd carruatge. El tipus d'obertura podrà ser practicable o basculant, permetent-se en els comerços les de tipus plegable a un costat i a l'altre dels aparadors i del portal d'entrada, i en cap cas es permetran les portes enrotllables.

- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin, hauran d'executar-se amb els mateixos acabats dels murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.

- Els canalons i baixants de recollida d'aigües pluvials, quan siguin vists, seran de ferro o zinc, pintats en colors típics de l'arquitectura de la zona, ceràmica o coure.

c).- Cobertes.

- Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab color ocre, sense col·retjar ni vitrificar. Es podrà realitzar coberta plana, amb una superfície no superior al trenta per cent (30 %) de la total de les cobertes, només a planta baixa del pati d'illeta al tipus d'edificació entre mitjaneres i a planta baixa de les façanes que no s'alineïn amb vial públic de les edificacions aïllades.

- La coberta, excepte per al manteniment de les cobertes existents, deurà situar-se a nivell de la darrera planta i conservar la seva arrencada de pendent de forma continua al llarg de totes les façanes de l'edifici, sense perjudici de la normal elevació de les volades.

- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-

se arquitectònicament a l'edificació. Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i els rètols publicitaris.

d).- Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials situats a zona de cas antic.

- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades i deuran mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.

- Els accessos i mostradors tendran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el portal, no podran situar-se a una alçada de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres.

- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2.20) d'alçada sobre la rasant del carrer i l'altura màxima serà de cinquanta (50) centímetres.

- Es permetran rètols, excepte de utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fuste o semblant.

- Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries.

- L'il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar vista. Deurà estar protegit per una pantalla opaca o translúcida i es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gamma de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats en l'interior d'un buit i que la seva dimensió horitzontal, una vegada desplegat, sigui igual o inferior a un (1) metre i l'altura superior a dos metres i vuitanta centímetres (2.80). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

e).- Voravies.

La pavimentació i les voreres de les voravies seran de pedra calcària. No obstant, quan de forma uniforme una àrea es trobi pavimentada amb altre material que no desentoni en l'entorn de la zona, s'admetrà l'esmentat acabat. La pavimentació existent, que no compleixi l'anterior condició, deurà ésser substituïda progressivament pels particulars que sol·licitin llicència d'obres o per l'Ajuntament.

f).- Serà obligatori conservar els murs existents de pedra calcària natural que s'hauran d'integrar als tancaments de la parcel·la o a l'edifici.

També serà obligatori, en el cas que durant obres de demolició o reforma d'edificacions existents apareguin teules pintades, la seva recuperació íntegra i la seva integració en la nova edificació.

g).- Piscines.

- Les piscines seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en equipaments públics, de dimensions màximes de la làmina de mirall d'aigua de vuit (8) per cinc (5) metres.

- L'acabament interior de les piscines descobertes a situar en sòl urbà serà en tons blancs, gris o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en blau turquesa. Les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, quan sobrepassin la rasant del terreny, hauran de complir les mateixes condicions estètiques que les edificacions.

7.- Règim d'usos permesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix tant sols a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permetrà l'ús de tallers o indústries artesanals sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

c).- Establiments turístics

- S'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel d'interior (Decret 62/1995, de 2 de juny).

- Sense perjudici de la preceptiva autorització de la Conselleria de Turisme, l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques. En el cas de ampliació d'edificis existents s'haurà de justificar, mitjançant l'oportú Estudi d'avaluació d'impacte en el medi natural, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resultin perjudicials per a l'entorn.

- L'edificabilitat i ocupació màxima de les edificacions turístiques existents serà la del moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries. No obstant, podran ampliar-se l'edificabilitat i ocupació existents fins un màxim del vint per cent (20 %) sense que això suposi augment de places turístiques.

d).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'ARTICLE 53 i 54, els següents:

- Residencial: Tots, excepte residencial comunitària en zona CA

- Industrial: Tots amb les condicions específiques de l'ARTICLE 54.

- Serveis o terciari: Tots amb les condicions específiques de l'ARTICLE

54.

- Equipaments: Tots, excepte cementiri.

- Comunicacions i infraestructures: Tots, excepte telecomunicacions en zona CA.

- Espais lliures: Tots

ARTICLE 86

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS

(EQ)

1.- Definició

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en il·leta completa o ocupant part de l'il·leta, compatibles amb altres usos.

2.- Tipus edificació

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitjaneres.

3.- Condicions d'edificació

a).- Les edificacions en tipologia aïllada deuran projectar-se de manera que no quedin mitjaneres cegues.

b).- Les condicions i paràmetres d'edificació d'aquest

ARTICLE es refereix a aquells equipaments en tipologia aïllada, essent d'aplicació, per als de tipologia entre mitjaneres, les normes que le corresponguin en funció de l'ordenació de la zona on es trobin situats i amb les particularitats assenyalades per a aquest tipus d'edificis.

c).- La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones

S'estableixen els següents tipus de zones: Soci-cultural (EQ-SC), docent (EQ-D), Sanitari-assistencial (EQ-SA), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), religió (EQ-RL), cementiri (EQ-CM), abastiment (EQ-AB) i recreatiu (EQ-R). En el tipus de zona denominat: municipal divers (EQ-MD) s'admet qualsevol dels usos abans descrits.

5.- Superfície, façana mínima de la parcel·la, paràmetres i condicions d'edificació

a).- La façana i superfície mínima de parcel·la seran les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les, excepte per a l'ús de cementiri, la seva façana i superfície mínima serà de vint (20) metres i 1.000 m², respectivament. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la LOGSE (Llei Orgànica 1/1990, de 3 d'octubre) o normativa vigent que la substitueixi.

b).- En els solars situats a il·letes qualificades com zona d'equipament esportiu (EQ-E) es podran segregar parcel·les que determinin superfícies i dimensions (façana/fons) mínimes de 1.000 m² i 20/20 metres, respectivament.

c).- Paràmetres d'edificació

Zona: EQ. Paràmetres comuns per a tots els usos, excepte l'esportiu (EQ-E) i cementiri (EQ-C). El SS.GG. d'equipament municipal divers (*) es regularà pels paràmetres de l'EQ-E i incorporaran un informe ambiental que justifiqui que l'edificació suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

Ocupació màxima (%): 60

Edificabilitat màxima (m²/m²): 2

Altura màxima reguladora: 9,5 m.

Altura total: 11,5 m.

Nombre màxim de plantes: B+2PP

Separació mínima a vies i ELP: Les separacions de les edificacions seran les de la zona circumdant, amb un mínim de tres (3) metres en tipologia aïllada.

Separació mínima a partions: Les separacions de les edificacions seran les de la zona circumdant, amb un mínim de tres (3) metres en tipologia aïllada.

Separació mínima entre edificis (m): 6

Zona: EQ-E

Ocupació màxima (%): 15

Edificabilitat màxima (m²/m²): 0.10

Altura màxima reguladora (m): 3

Altura total (m): 5

Nombre màxim de plantes: B

Separació mínima a vies i ELP (m): 3

Separació mínima a partions (m): 3

Separació mínima entre edificis (m): 6

d).- Nombre d'aparcaments privats (plaça /m² d'edificació): 1/100. Es podran descomptar d'aquest còmput les superfícies destinades a aljubs, magatzems i serveis generals de l'edificació. Es podrà ubicar un aparcament en superfície dins de la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre i quan quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplària mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

e).- Nombre mínim de places d'aparcament a zona d'equipament esportiu (EQ-E): 10 % de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.

f).- Els solars situats a il·letes qualificades com zona d'equipament, constituits com a unitats registrals independents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que incompleixin la superfície mínima de parcel·la o on no sigui possible inscriure un cercle de 34 metres de diàmetre, seran totalment edificables.

g).- L'ocupació a il·letes qualificades com zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix tant sols a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin coberts.

h).- En els edificis destinats a equipament públic s'admetran justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar majors altures a les assenyalades.

i).- L'ús de cementiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel

qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) i per a la seva implantació haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

6.- Normes d'estètica i composició

a).- A les instal·lacions esportives cobertes, per tractar-se d'edificis singulars a la trama urbana, sels exigirà un alt nivell de qualitat en el disseny i en l'expressió formal de l'ús que allotgin.

b).- Les zones d'excavació hauran d'ésser anàlogues a les reblides i es procurarà dissimular al màxim les edificacions. Els murs de contenció s'hauran de forrar de mamposteria tradicional.

c).- L'edificació haurà d'ésser de color mimètic a les de l'entorn, usant-se preferentment els colors terra i completant l'esmentat efecte amb masses d'arborat de gran port.

d).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

7.- Règim d'usos permesos

a).- En les edificacions situades en zona d'equipaments s'admetran els següents usos complementaris i vinculats a l'ús principal: Comercial, administratiu privat i d'establiment públic. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

b).- En les edificacions situades en zona d'equipament esportiu s'admetran, a més dels vestidors, dutxes, lavabos, etc. i magatzems, els següents usos complementaris i vinculats a les instal·lacions esportives: Sanitari, club amb bar annex, botiga d'efectes esportius i semblants. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'ARTICLE 53 i 54, els següents:

- Residencial (només annex a l'ús principal): L'habitatge del guarda.

- Equipaments: Tots. L'ús de cimentiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) i per a la seva implantació haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

- Comunicacions i infraestructures: Aparcament de vehicles en EQ-MD

(*)

- Espais lliures: Tots

ARTICLE 87

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

1.- Definició

S'entén per zona de instal·lacions i serveis les destinades a emplaçament de serveis complementaris, ubicació de les edificacions pròpies de la infraestructura (aigua potable, depuració, energia elèctrica, etc).

2.- Tipus edificació

La tipologia d'edificació es aïllada i regulada per reculades de l'edificació respecte de les partions de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació

a).- Segons el tipus d'ordenació dominant a la illeta en que s'ubiqui, procurant la major integració en el seu entorn. S'haurà d'executar un projecte de reducció d'impacte ambiental.

b).- Es podran superar els paràmetres definits en aquest

ARTICLE sempre i quan es justifiqui per les condicions establertes a la legislació sectorial corresponent.

c).- Les estacions transformadores a sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'infraestructures (I) i es regiran per les següents condicions:

- Preferentment es situaran integrades a l'edificació.

- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres partions de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, devent de quedar el seu perímetre degudament tancat.

- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb la ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant un Estudi de detall que justifiqui a més la seva integració en l'entorn.

- Les edificacions situades a solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

4.- Zones

S'estableix una única zona de instal·lacions i serveis (IS)

5.- Superfície, façana mínima de la parcel·la, paràmetres i condicions d'edificació

a).- La façana i superfície mínima dels solars situats a illetes qualificades com a zona de instal·lacions i serveis (IS) serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les la seva superfície serà la qual es justifiqui com necessària per albergar el servei o infraestructura.

b).- Paràmetres d'edificació:

Zona: IS

Ocupació màxima (%): 50

Edificabilitat màxima (m²/m²): 1

Altura màxima reguladora (m): 6.5

Altura total (m): 8.5

Nombre màxim de plantes: B+1PP

Separació mínima a vies i ELP (m): 3

Separació mínima a partions (m): 3

Separació mínima entre edificis (m): 5

c).- Nombre d'aparcaments privats (plaça /m² d'edificació): 1/100. Es podran descomptar d'aquest còmput les superfícies destinades a aljubs, magatzems i serveis generals de l'edificació. Es podrà ubicar un aparcament en superfície dins de la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre i quan quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplària mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

6.- Normes d'estètica i composició

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques, s'haurà de complir amb les condicions d'estètica i composició establertes per a la zona circumdant.

7.- Règim d'usos permesos

a).- En zones d'instal·lacions i serveis agrupades en complexos i quan l'entitat dels mateixos ho requereixi, es permetrà l'ús residencial en habitatge unifamiliar (una sola vivenda per complex) i només al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'ARTICLE 53 i 54, els següents:

- Comunicacions i infraestructures: Tots.

- Espais lliures: Tots

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 88

ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, devent-se complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears i a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori.

1.- Constitueix el sòl rústic:

a).- Aquelles àrees que les NN.SS. delimita i qualifica com a tals, per considerar-les inadequades per al desenvolupament urbà..

b).- Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:

- Desenvolupament de processos ecològics bàsics.

- Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.

- Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.

2.- El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles parts que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.

3.- Publicitat:

Queda prohibida, de conformitat amb la Disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, exceptuant els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupi l'activitat anunciada, que seran objecte de regulació reglamentària específica, els cartells que assenyalin els llocs d'interès públic, no comercials i les indicacions d'ordre general.

4.- Protecció de la vegetació:

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció al arborat i a les masses de vegetació. Les curtes i tals hauran d'ésser degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures adients per a la defensa de l'arborat i vegetació, que en el seu lloc constitueixin l'ambient paisatgístic i es mantengui la flora pròpia de la zona.

5.- Abocadors d'escombraries

A les àrees de sòl rústica protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

ARTICLE 89

QUALIFICACIÓ

Tot el sòl rústic del terme municipal es qualifica, de conformitat amb la LEN i les DOT, com a rústic protegit Constitueixen el sòl rústic protegit aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per cinc categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 4/1989, de 27 de

març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, no incloses a la categoria anterior.

c).- Àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

d).- Àrees de prevenció de riscos (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, de contaminació d'aqüífers, d'erosió o de desprendiment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades. Les àrees de prevenció de riscos seran delimitades pel Pla territorial insular (PTI), encara que, transitoriament i fins que això es produeixi, s'han delimitat en els plànols corresponents unes zones denominades com de possible risc (ZPR).

e).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les següents:

e.1).- La franja de 500 metres midats des del límit interior de la riba de la mar.

e.2).- La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles als caires d'aplanament de les carreteres i a una distància d'aquestes de:

- 25 metres per a les carreteres de quatre o més carrils.

- 18 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

- 08 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Excepte quan es tracti de travessies, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

CAPITOL II: CONDICIONS GENERALS

ARTICLE 90

SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

1.- Segregació o parcel·lació:

a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

b).- A sòl rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes normes, i per a cada una de les activitats relacionades amb els usos permesos.

e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu.

Les condicions de la unitat mínima de cultiu seran les determinades en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, o norma que la substitueixi o modifiqui.

g).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per a determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per a aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació deuria, en tot cas, situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tenguí menor protecció.

3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per completar la superfície de parcel·la mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altra finca que no compleixi així mateix amb la superfície mínima exigible, excepte que aquest s'agrupi simultàniament a l'altra parcel·la. La parcel·la resultant com a conseqüència de la segregació no podrà quedar per sota de la superfície mínima exigible.

ARTICLE 91

ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL

1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de GL.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.

2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:

a).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.

b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o

soterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquesta.

b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.

d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.

f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.

5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica (pilars que serveixen de suport a línies d'alta o baixa tensió, etc.) i casetes transformadores d'energia elèctrica, hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'ARTICLE 18 del Decret 58/2001, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el PDS energètic (BOIB n.49, de 24.04.01) i l'Ordre del Conseller d'Innovació i Energia de 14 d'octubre de 2.002 per la qual es despleguen determinats aspectes relatius als subministraments i a la distribució d'energia elèctrica en sòl rústic (BOIB n. 152, de 19.12.02):

5.1.- Subministraments elèctrics

a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV)

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic deuran complir l'establert a la Resolució de la Direcció general d'indústria de 17 de maig de 1.994 (BOCAIB de 7 de juny de 1.994), per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió. Les esmentades xarxes seran soterrades, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.

- Quan la Conselleria competent i sempre que les autoritzacions a quines es refereix el punt anterior, no permetin les xarxes aèries.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

b).- Esteses a mitja i alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per a alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesure, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.

- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament i sempre que les autoritzacions a les quals es refereix el punt anterior no permetin les xarxes aèries.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per a possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncales, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorran per traçats previament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per a augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Les esteses de la xarxa de distribució podran ésser aèries en la mesura en que discorren per traçats previament existents o sempre que la seva instal·lació obedeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per a augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat de servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

ARTICLE 92

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1.- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan per l'establert amb caràcter general per les condicions d'edificació establertes en el present capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'inclouen en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.

2.- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, en tot allò que no vengui expressament regulat al present Capítol.

3.- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.

4.- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.

5.- Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a rec de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin, requerirà l'autorització de la DGRH. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà al Pla hidrològic de les Illes Balears.

6.- El sistema per l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fosses sèptiques o depuradores amb desbast de filtres o reixes netejables d'acord amb les condicions de l'ARTICLE 134. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim a deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part més baixa dels terrenys amb pendent per a evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable. Si es preveu la construcció d'una fossa en terrenys calissos o en un punt pròxim a la ubicació de pous d'extracció d'aigua potable haurà de realitzar-se un estudi hidrogeològic previ que determini la possible afectació del aquíters.

7.- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permesses, s'hauran de prendre les mesures oportunes per a que l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

8.- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

9.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general

a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, previament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos prevists a l'ARTICLE 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixen els meros interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessari ubicació en el sòl rústic.

c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir a més a més amb l'establert a l'ARTICLE 17 de l'esmentada Llei.

10.- Establiments turístics a sòl rústic.

a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears, Ordre de 13 d'octubre de 1.995, per la qual es desenvolupa el Decret 62/1995, de 2 de juny, i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.

b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics

en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.

c).- Sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'autorització de l'Administració turística competent, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial, la llicència per a la adequació d'edificis existents a la prestació de serveis turístics en el medi rural requereix previament la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme. L'esmentat òrgan competent per a la declaració d'interès general podrà establir a l'autorització les condicions limitatives que estimi pertinents per a garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques amb base a les quals es va otorgar l'autorització.

d).- En els casos de nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú estudi d'avaluació d'impacte en el medi natural que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

ARTICLE 93

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Integració en el paisatge

a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant, integren-se, a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.

b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expresament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatgístic possible.

c).- Les edificacions podran tenir, segons s'especifiqui en aquestes normes, una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, encara que quedant prohibides les rampes per a l'accés de vehicles.

2.- Composició volumètrica i de façanes

a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal a les façanes principal i posterior.

b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però en cap cas no podran emmascarar el volum principal.

c).- Els panys de murs cecs seran un element compostiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, llevat de finestrons i lluernes, amb l'excepció del que s'estableix per a edificacions i instal·lacions auxiliars.

d).- Les cobertes del cos principal representaran un mínim del seixanta (60 %) per cent de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació.

e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxos o terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana i restringint a portes i porxos en planta baixa.

f).- S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals populars. No obstant, no es nega la possibilitat legítima de la utilització de solucions no tradicionals. En qualsevol cas s'hauran de tenir en compte els criteris i prescripcions continguts en el present ARTICLE.

3.- Materials

a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta, excepte justificació derivada de l'ús de l'edifici.

b).- L'acabat de les façanes haurà de ser de paredat tradicional de pedra, en carreu de marès o referit sense pintar. Els acabats no petris s'hauran de tractar amb especial atenció quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra i tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic, cercant la concordança més que el contrast. S'admetran franges de marcat de buits en color blanc o altre color distint a l'utilitzat a les façanes.

c).- Les rajoles de terrassa deuran ésser de color ocre de terra local i les cubertes inclinades s'acabaràn amb teula tradicional de color ocre.

d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fuster formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.

ARTICLE 94

PISCINES

Es podran construir piscines a sòl rústic amb les següents condicions:

a).- Quan es trobi annexa a una vivenda unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.

b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un safareig per a reg.

c).- La superfície construïda de la piscina computarà segons els següents coeficients d'ocupació de la parcel·la:

- L'u per mil (0.1 %).
- La cambra de la depuradora computarà a tots els efectes com a edificació.
- Amb independència de l'ocupació, es permetrà sempre una piscina de dimensions màximes de la làmina de mirall d'aigua de vint (20) m².
- d).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles, etc.), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà el quatre per cent (4 %) d'ocupació de la parcel·la.
- e).- Seran de planta sensiblement rectangular i dimensions màximes de la làmina de mirall d'aigua de vuit (8) per cinc (5) metres.
- f).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquesta una altura superior a un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'ARTICLE 96.
- g).- L'acabament interior serà en tons blancs, gris o verds per a una millor integració en el paisatge. No es permet l'acabament interior blau turquesa.

ARTICLE 95

CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALSA I DESTÍ DE LA FINCA

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueixen en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estància de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespol interior.

b).- Totes les edificacions d'ús agrari o ramader només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de sis (6) metres. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.

c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

2.- Casetes d'eines.

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzement de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a vivenda. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3.50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.

b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

3.- Safareigs.

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'ARTICLE 94, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

3.- Construccions rústiques i tradicionals

a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar uns nous tipus de pales.

ARTICLE 96

MOVIMENTS DE TERRA

1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformen sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

3.- Els moviments de terres hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tendran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Aquests hauran de seguir la topografia existent, entenent-se per aquest concepte quan les altures en més o en menys, respecte del terreny natural, dels bancals no superin l'altura de dos (2) metres o d'un (1) metre, quan la pendent del terreny, midada en el tros considerat, sigui inferior a un vint per cent (20 %).

4.- Els bancals excavats en el terreny només es podrà realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterraments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.

5.- Les excavacions o farciment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0.5 %) de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Ells bancals, tant excavats com a elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de folres o murs de pedra natural del lloc.

ARTICLE 97

TANCAT DE FINQUES

1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional. Condicions del tancat de finques:

a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades en paredat tradicional de pedra. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2.20). En zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües d'escorrentia, aquelles hauran d'estar suficientment calades per a permetre el pas d'aigües de pluja.

b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques vistes.

c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o xamfranat, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

e).- El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adients per al pas de la fauna.

2.- Reculada de tanques: En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.

- Camins: Dos metres i trenta centímetres (2.30) de l'eix del camí.

b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xafram de quatre (4) metres.

3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

4.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figurei expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

ARTICLE 98

CAMINS I CONNEXIONS

1.- Camins

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació

de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

2.- Regulació de les connexions

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de quaranta (40) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorren per baix de l'accés a la finca.

3.- Trajectes pintorescos

En general, a carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus termes o murs limitin excessivament el camp visual per a contemplar les belleses naturals o rompin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge i els que estableixi el Pla territorial insular o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el previst a l'ARTICLE 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

ARTICLE 99 PEDRERES

a).- No es troba a l'annex del Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears (Decret 61/1999, de 28 de maig, BOCAIB n. 73 de 05.06.99) cap pedrera existent que afecti al municipi.

b).- A la totalitat del terme municipal de Fornalutx es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb el que s'estableix per cada zona que es divideix el sòl rústic al qual s'ha extès el criteri que la LEN estableix a l'ARTICLE 22.1 per a les àrees d'especial protecció i que es recull a l'ARTICLE 7.2 del PDS de pedreres.

CAPITOL III: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

ARTICLE 100 ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

1.- A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran els usos següents:

- a).- Sector primari
 - Activitats extensives: Admeses.
 - Activitats intensives: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
 - Activitats complementàries: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2).
- b).- Sector secundari
 - Indústria i transformació agrària: Prohibides amb les excepcions que estableixi el PTI (2).
 - Indústria general: Prohibida
- c).- Equipaments
 - Sense construcció: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2).

(2)

- Resta d'equipaments: Prohibits
- d).- Altres
 - Activitats extractives: Prohibides
 - Infraestructures: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2)
 - Vivenda unifamiliar: Prohibida
 - Protecció i educació ambiental: Condicionada al que estableixi el PTI (1)

(1).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, segons el previst a l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

(2).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran prohibides.

2.- A les edificacions i instal·lacions existents a AANP, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, tan sols es permetran les següents obres:

- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
 - Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.
- 3.- Condicions de parcel·lació:
- Només s'autoritzaran aquelles segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. Quan resultin parcel·les inferiors a 400.000 m². es requerirà informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.
 - Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixin grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.
 - El diàmetre del cercle mínim inscribible a la parcel·la serà de 200 m.

ARTICLE 101 ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

1.- A les àrees naturals d'especial interès (ANEI) només es permetrà els

següents usos:

- a).- Sector primari:
 - Activitats extensives: Admeses.
 - Activitats intensives: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
 - Activitats complementàries: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
- b).- Sector secundari:
 - Indústria i transformació agrària: Prohibides amb les excepcions que estableixi el PTI (2)
 - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments:
 - Sense construcció: Condicionats al que estableixi el PTI (1).
 - Resta d'equipaments: Prohibits.
- d).- Altres:
 - Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions que disposi el PTI (2).

(2)

- Infraestructures: Condicionades al que estableixi el PTI (1).
- Vivenda unifamiliar: Prohibida.
- Protecció i educació ambiental: Admesa.

(1).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, segons el previst a l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

(2).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran prohibides.

2.- A les edificacions i instal·lacions existents, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, tan sols es permetran les següents obres:

- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposi augment d'ocupació o volum.
 - Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.
- 3.- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'ARTICLE 95. Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

4.- Condicions de parcel·lació:

- Tan sols s'autoritzaran aquelles segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu de l'ARTICLE 90 d'aquestes normes. Quan resultin parcel·les inferiors a 200.000 m² es requerirà informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.
- Les noves parcel·les solament podran tenir accés per camins existents, que apareixin grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

- El diàmetre del cercle mínim inscribible a la parcel·la serà de 200 m.

5.- Els terrenys situats a la zona de domini públic marítim terrestre, classificats com a sòl rústic protegit, estaran subjectes al que es determina en l'apartat 2.a de l'ARTICLE 28 d'aquestes normes.

ARTICLE 102 ÀREES NATURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

1.- A les àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP) només es permetran els usos següents:

- a).- Sector primari
 - Activitats extensives: Admeses.
 - Activitats intensives: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
 - Activitats complementàries: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
- b).- Sector secundari
 - Indústria i transformació agrària: Condicionades al que estableixi el PTI (1).
- c).- Equipaments
 - Sense construcció: Condicionats al que estableixi el PTI (1).
 - Resta d'equipaments: Condicionats al que estableixi el PTI (1).
- d).- Altres
 - Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions que disposi el PTI (2).

(2)

- Infraestructures: Condicionades al que estableixi el PTI (1)
- Vivenda unifamiliar: Condicionades al que estableixi el PTI (3)
- Protecció i educació ambiental: Admesa.

(1).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, d'acord amb el previst a l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

(2).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran prohibides.

(3).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), l'ús de vivenda unifamiliar està admes, però condicionat al tràmit previst a l'ARTICLE 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2.- A les edificacions i instal·lacions existents, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació. Les obres que suposin ampliació d'ocupació o volum hauran de complir les mateixes condicions que les obres de nova construcció, exceptuant les de parcel·la mínima. No obstant, les ampliacions podran reduir la separació prevista a les normes a una de les partions.

3.- Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 30.000 m². A les parcel·les segregades amb posterioritat a la data d'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries podran autoritzar-se usos residencials sempre que la superfície de parcel·la no sigui inferior a 60.000 m², excepte els casos específicament determinats per motius d'herència que estableixi el Pla territorial.

- Diàmetre del cercle mínim inscribible: 100 m.
- Coeficient d'edificabilitat màxima: 0.02 m²/m²
- Volum màxim a un sol edifici: 1.500 m³.
- Altura reguladora màxima: 6.00 m.
- Altura total: 7.00 m.
- Nombre màxim de plantes: 2 (B+1P)
- Ocupació màxima de la parcel·la: 2 %. La suma de la superfície dels elements constructius (terraces descobertes, pèrgoles, piscina, safareig per a reg, etc.) i altres edificacions no superarà el quatre per cent (4 %) d'ocupació de la parcel·la.

- Separacions mínimes a partions: 10.00 m.
- Separació mínima entre edificis a una mateixa parcel·la: 5.00 m.
- Nombre màxim de vivendes per parcel·la: 1

4.- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es podran edificar, amb les condicions que s'estableixen a l'ARTICLE 95. Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

5.- Condicions de parcel·lació:

- Només s'autoritzaran aquelles segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu de l'ARTICLE 90. Quan resultin parcel·les inferiors als mínims establerts en aquestes Normes Subsidiàries, es requerirà informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixin grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

- El diàmetre del cercle mínim inscribible a la parcel·la serà de 100 m.

ARTICLE 103

ZONES DE POSSIBLE RISC (ZPR)

1.- A les àrees delimitades com a zones de possible risc (ZPR) es permetran els usos següents:

- a).- Sector primari
- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

- Activitats complementàries: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

- b).- Sector secundari
- Indústria i transformació agrària: Condicionades al que estableixi el PTI

(1).

- Indústria general: Prohibida.

- c).- Equipaments
- Sense construcció: Condicionades al que estableixi el PTI (1).
- Resta d'equipaments: Condicionades al que estableixi el PTI (1).

- d).- Altres
- Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions que disposi el PTI

(2).

- Infraestructures: Condicionades al que estableixi el PTI (1).
- Vivenda unifamiliar: Condicionada al que estableixi el PTI (3).

- Protecció i educació ambiental: Condicionada al que estableixi el PTI

(1).

(1).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, d'acord amb el previst a l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

(2).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran prohibides.

(3).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla Territorial Insular, l'ús de vivenda unifamiliar serà admesa, però condicionada al tràmit previst a l'ARTICLE 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i sempre que es

compleixin els requisits assenyalats a l'ARTICLE 12 d'aquestes normes.

2.- Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant a les condicions d'ús establerts en aquest

ARTICLE i mesures preventives a adoptar previstes a l'ARTICLE 12 d'aquestes normes.

ARTICLE 104

ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

1.- A les àrees de protecció territorial (APT) només es permetran els usos següents:

- a).- Sector primari

- Activitats extensives: Admeses.

- Activitats intensives: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

- Activitats complementàries: Condicionades al que estableixi el PTI (1). S'admeten els usos a què es refereix la Llei 1/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

- b).- Sector secundari

- Indústria i transformació agrària: Condicionades al que estableixi el PTI

(1).

- Indústria general: Prohibida.

- c).- Equipaments

- Sense construcció: Condicionats al que estableixi el PTI (1)

- Resta d'equipaments: Prohibits.

- d).- Altres

- Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions que disposi el PTI

(2).

- Infraestructures: Condicionades al que estableixi el PTI (1).

- Vivenda unifamiliar: Prohibida.

- Protecció i educació ambiental: Admesa.

(1).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, d'acord amb el previst a l'ARTICLE 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

(2).- Transitoriament, fins l'aprovació del Pla territorial insular (PTI), aquestes activitats seran prohibides.

2.- Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest ARTICLE.

3.- A les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social que no admetin una localització alternativa al exterior de les mateixes. A les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, a excepció de les que resultassin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

TÍTOL X: CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I: CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

ARTICLE 105

DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

1.- Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'il·leta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

2.- L'altura útil mínima de l'habitatge haurà d'ésser de, al menys, dos metres i cinquanta centímetres (2.50). En el cas de cambres higièniques, dependències auxiliars i sota jàcenes o altres elements fixos, com conduccions, etc., que no superin l'ample de seixanta (60) centímetres, l'altura útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2.20). Així mateix, en les cambres d'estar, es podrà disminuir l'altura útil a dos metres i vint centímetres (2.20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.

3.- En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

4.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de supressió de barres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03).

5.- La composició mínima de l'habitatge serà l'establerta a l'ARTICLE 9 de l'annex per a habitatge o apartament reduït i a l'ARTICLE 10 per a habitatge o apartament complet del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per a el disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i BOCAIB n. 14, de 29.01.98).

6.- En actuacions sobre edificis declarats béns d'interès cultural o que figurin en el Catàleg, així com sobre els elements de la seva arquitectura quan els serveis tècnics municipals considerin justificat la seva conservació, podrà excepcionalment complir-se el compliment de les condicions assenyalades en l'apartat anterior de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional segona del Decret 145/1997.

ARTICLE 106

ESCALES INTERIORS

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres i l'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos metres i deu centímetres (2.10).

ARTICLE 107

HABITATGES ADAPTATS A MINUSVÀLIDS

Els edificis d'habitatges de protecció oficial deuran complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a minusvàlids establert en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03).

CAPITOL II: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

ARTICLE 108

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria a totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

ARTICLE 109

BUITS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

1.- A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m² ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.

2.- Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua als seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seva amplada.

3.- La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

4.- En el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació a través d'un porxo que estigui tancats per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests com a màxim podrà ésser igual a l'amplària de la seva obertura perquè es pugui computar la superfície d'aquests buits als efectes del compliment de l'apartat anterior.

ARTICLE 110

PENETRACIONS A FAÇANES

Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com d'exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud del front que obre a aquesta i la profunditat de l'esmentada penetració, midada des del pla de façana, ha d'ésser major o igual a u (1).

ARTICLE 111

DEFINICIONS I DIMENSIONS DELS PATIS

1.- Patis de 1a categoria

a).- Als patis de 1a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a categoria qualsevol dependència de l'habitatge. No es podrà realitzar a través des patis de 1a categoria la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensades.

2.- Patis de 2a categoria

a).- Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres i la superfície mínima del pati serà de sis (6)

m².

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a varis habitatges

3.- Patiets

a).- Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma sis (0,60) metres.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet només les següents dependències: Vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.

4.- Patis mancomunats

a).- Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles colindants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides.

b).- La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la propietat.

5.- Els cercles inscribibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions.

6.- Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sífó capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.

ARTICLE 112

VENTILACIÓ I EVACUACIÓ DE FUMS

1.- Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts

a).- La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0,25) m².

b).- S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0,25) m².

c).- Si no es pot dotar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada, de tipus estàtic o dinàmic, directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

d).- S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar un metre i vint centímetres (1,20) per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

e).- La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

2.- Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo. En els dos casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

ARTICLE 113

LLUMS RECTES D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

Es coneix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

Als patis de 2a categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patis de 1a categoria, penetracions en façana, etc) seran com a mínim de tres (3) metres.

Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitjera una distància mínima de seixanta (60) centímetres.

ARTICLE 114

CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ EN OBRES D'AMPLIACIÓ I REFORMA

1.- Obres d'ampliació

Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, es podrà optar per:

a).- Dur a terme les obres necessàries per a aconseguir el seu compliment.

b).- Si no resultés possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) ni a un terç (1/3) de la seva altura.

c).- En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, però deixant lliure de nova edificació i en tota l'altura d'aquesta, a més d'un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar colindant.

2.- Obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la dis-

minució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

CAPITOL III

CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

ARTICLE 115

ALTURA LLIURE, DIMENSIONS I ACCESSIBILITAT DELS LOCALS

1.- Altura lliure i dimensions dels locals comercials.

L'altura mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) en una superfície fins el cinquante per cent (50 %) i a dos metres i vint centímetres (2.20), a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'ARTICLE 121.

Els locals en planta baixa, a edificis situats a zona d'ús comercial admes, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de aquestes Normes Subsidiàries o amb llicència municipal vigent anterior a l'esmentada aprovació, l'altura lliure de la qual sigui igual o major a dos metres i cinquanta centímetres (2.50), quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment de l'altura mínima per a ús comercial.

La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ésser inferior a trenta-cinc (35) m². L'Ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície major.

2.- Altura lliure dels locals industrials.

Els locals industrials tindran una altura mínima lliure de tres (3) metres i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2.20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3.- Locals d'espectacles públics.

Els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tindran una altura lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3.20) amb les excepcions regulades en la normativa específica.

4.- Accessibilitat.

a).- Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis. No es podran comunicar els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m².

b).- Els locals comercials, situats en edificis de nova planta amb l'ús d'habitatges, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents de les vivendes.

c).- Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la voravia en el punt d'accés. Deurà deixar-se un replà, d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

d).- En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local en el primer soterrani, quan es trobi vinculat al local situat a planta baixa i complint, a més d'amb aquestes normes, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació.

e).- Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel disposat amb referència als espais comuns dels edificis.

f).- Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03).

ARTICLE 116

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE LOCALS I GALERIES COMERCIALS

1.- Locals comercials.

Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa, exceptuant els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es produirà des de patis de 2a. categoria ni patiets.

Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució. Per als serveis higiènics s'admetrà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica evacuant directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Tot local d'activitat indeterminada, situat en edificis de nova planta, ampliació o reforma, estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, evacuant directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30x30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

2.- Galeries comercials.

Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7 %) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més d'amb l'establert en aquestes normes, amb la normativa corresponent, segons la seva categoria, relativa a les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació en cas d'incendi.

ARTICLE 117

SERVEIS HIGIÈNICS

El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vendrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu a l'ARTICLE anterior.

Els locals d'ús indeterminat als quals no s'instal·li excusat, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

ARTICLE 118

CONDICIONS GENERALS DELS LOCALS DESTINATS A L'ÚS ADMINISTRATIU

Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil de almenys deu (10) m². Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m².

L'altura mínima dels locals serà de dos metres i cinquanta centímetres (2.50) i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2.20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

Les condicions d'il·luminació i ventilació són les mateixes que les disposades per als locals comercials.

CAPITOL IV: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

ARTICLE 119

VESTÍBULS

En l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatges plurifamiliars haurà de poder-se inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle de dos (2) metres de diàmetre i disposar d'una altura lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2.50). L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

El vestíbul d'entrada que doni accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima

de cinc (5) m² i de vuit (8) m² quan siguin més de deu (10).

Als edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges, en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor,

serà obligatori el compliment del Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Als vestíbuls d'entrada no se podrà instal·lar cap tipus de local, ni a través d'ells es permetrà l'accés al públic o a les mercaderies dels locals que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

ARTICLE 120

CIRCULACIÓ

Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge tindrà, al menys, una amplada lliure d'un metre i vint centímetres (1.20).

Excepte obres en edificis existents amb l'objecte de millorar les seves condicions d'habitabilitat, en l'espai situat enfront de la porta de l'ascensor, tant al vestíbul d'entrada com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) i les aturades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges o locals.

ARTICLE 121

ESCALES

1.- Condicions d'amplària i altura.

a).- L'amplària mínima de l'escala deurà ser d'un (1) metre i l'altura, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres i vint centímetres (2.20).

b).- Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplària mínima d'un metre i vint centímetres (1.20), excepte a edificis existents en els quals aquesta amplària serà al menys igual a la de l'escala. No s'admetran replans partits i la seva amplària mínima deurà ser d'un (1) metre.

c).- Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16).

d).- En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un metre i trenta centímetres (1.30).

e).- En el replà situat en front de la sortida d'un ascensor s'haurà de poder inscriure un cercle d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) de diàmetre.

2.- Graons.

Els graons de qualsevol escala, l'ús de la qual no sigui estrictament privat, compliran les següents condicions:

a).- La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres.

b).- L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.

c).- A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

3.- Distància i altura mínima de barana.

a).- La distància mínima del buit d'accés de l'escala a locals, habitatges o ascensors deurà ser, com a mínim, de vint-i-cinc (25) centímetres.

b).- L'altura mínima de la barana en trams i replans serà d'un (1) metre.

3.- Il·luminació i ventilació.

a).- Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa que es podrà realitzar, directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'il·leta o pati de la o 2a categoria.

b).- A cada planta, excepte a planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m².

c).- En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

d).- En edificis d'altura igual o inferior a planta baixa i dos pisos (PB+2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos als quals l'il·luminació i ventilació es realitzi des de la caixa de l'escala situada en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclouï en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

CAPITOL V: APARELLS ELEVADORS

ARTICLE 122

CONDICIONS GENERALS

La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambriol o amplada de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efectes fins que el peticionari no acreditat, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació en vigor.

A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicada a la part superior del recorregut com a la inferior, no es podran construir habitatges, excepte que l'esmentada cambra s'insonoritzi adequadament de tal forma que no transmeti renous que puguin causar molèsties als habitatges annexos.

ARTICLE 123

OBLIGATORIETAT D'INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS

1.- Obligatorietat.

S'exigirà, d'acord amb el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03), la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges quan la cota del paviment del darrer pis es trobi, al menys, a set metres i cinquanta centímetres (7.50) sobre la cota de referència de l'accés de planta baixa. En els edificis destinats a altres usos (oficines o comerços i, en general, locals freqüentats pel públic) s'estarà al determinat específicament en l'esmentat Decret o norma que el substitueixi o modifiqui.

2.- Capacitat.

a).- La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos i amb les dimensions mínimes establertes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer.

b).- Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior a sis (6) places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.

c).- Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

d).- En els edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors haurà de complir per analogia, al menys, les condicions dels edificis residencials i, amb excepció d'un dels ascensors, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

e).- Quan una part de l'edifici estigui destinat a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà per analogia a les condicions dels edificis residencials i d'acord amb la normativa específica que els reguli.

3.- Accessibilitat

En els edificis als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions d'accessibilitat establertes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03) o norma que el substitueixi o modifiqui.

CAPITOL VI: APARCAMENTS

ARTICLE 124

RÈGIM APLICABLE

Les presents normes regulen la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic i es refereixen a totes les zones o qualificacions urbanístiques, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa específica, s'atindrà a aquesta.

Les places d'aparcament no estaran, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests, vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls.

ARTICLE 125

OBLIGATORIETAT

1.- Aparcaments voluntaris

Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'ARTICLE 128, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat següent.

2.- Petits aparcaments

Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present norma.

3.- Edificis de nova planta

Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'ARTICLE següent.

4.- Edificis existents

a).- Els edificis catalogats que es mantinguin i les reformes i ampliacions d'edificis existents, amb tipologia d'alineació a vial, i fins a tres vivendes, estaran exonerats de l'obligació de la reserva d'espai destinat a aparcament.

b).- Els canvis d'ús i les reformes que conduïxen a un canvi d'ús total o parcial de l'edifici podran, quan l'obligatorietat de reserva sigui superior a deu (10) places, reduir el nombre de places a reservar fins un quaranta per cent (40 %). Les places s'ubicaran en el mateix edifici o, respectant-se el tractament dels espais lliures privats regulats per l'ARTICLE 81, en aquest espai.

c).- Independentment de l'obligat compliment de la NBE-CPI/96 o norma que la substitueixi o modifiqui, les determinacions de disseny seran les de l'ARTICLE 128 amb les determinacions següents:

- La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és menor de quatre (4) metres, deurà estar provista d'accionament per comandament a distància.

- La pendent màxima de les rampes serà del vint-i-cinc per cent (25 %).

- Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tindran, en els trams corbs dels carrils d'un únic sentit un ràdio interior mínim de dos metres i seixanta centímetres (2.60) i quatre metres i seixanta-cinc centímetres (4.65) en els de doble sentit.

- En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cadascuna de les places es respectin, totalment lliures, les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.

- L'altura lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim d'un metre i vuitanta centímetres (1.80) mesurada perpendicularment a la rampa.

- L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos metres i cinquanta centímetres (2.50). Queden exents del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.

- Queden exempts del sistema previst d'evacuació de fums.

ARTICLE 126

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Nombre mínim de places a reservar.

El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

a).- Turístic: S'estarà al previst a la legislació específica.

b).- Residencial: 1 plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.

c).- Comercial i administratiu: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació.

d).- Espectacles: Una plaça per cada cinquanta (50) localitats.

e).- Sales de reunió d'ús públic: Una plaça per cada cinquanta (50) m² d'edificació.

f).- Religios: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació.

g).- Esportiu: 10 % de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.

h).- Assistencial o sanitari: Una plaça per cada cent (100) m2 d'edificació o per cada quinze (15) llits.

i).- Cultural, industrial i resta d'usos: Una plaça per cada cent (100) m2 d'edificació.

2.- En el cas que a un mateix edifici existeixin distints usos, per a trobar el nombre de places a reservar es sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús.

3.- Obres d'ampliació.

A edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20 %) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest

ARTICLE

4.- Canvis d'ús.

Al canvi d'ús d'un edifici li serà d'aplicació els mòduls establerts en el present

ARTICLE quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

5.- Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

a).- Quan es troben situades a zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional a les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.

b).- Les edificacions que accedeixin exclusivament per vials per als viants.

c).- Les parcel·les situades a casc antic on no es pugui inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 200 m2, exceptuant quan el nombre de vivendes previst sigui superior a dos (2).

ARTICLE 127

DIMENSIO I SITUACIO DELS APARCAMENTS

Les dimensions màximes seran les contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat i els obligatoris o voluntaris.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrea no edificable del solar.

En les zones d'edificació aïllada, exclusivament el nombre obligatori de places d'aparcament segons el tipus d'edificació, podran situar-se, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrees no edificables del solar i protegir-se, en aquest cas, de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total no superior a dos metres i vint centímetres (2.20).

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat, si escau, de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació residencial intensiva amb reculada del carrer, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles del tipus turisme.

ARTICLE 128

DETERMINACIONS DE DISSENY

1.- Places d'aparcament

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) i la seva amplària mínima de dos metres i vint centímetres (2.20).

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2.- Disposicions de les places.

a).- El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcant amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60°) graus sexagesimals.

c).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és inferior a trenta (30°) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

3.- Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major a quatre (4) metres de l'alineació oficial, excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran, excepte en edificis d'ús exclusiu aparcaments, els sistemes mecànics eleva-cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial i les dimensions del mecanisme eleva-cotxes, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o

superiors a dos metres i vuitanta centímetres (2.80) per cinc metres i seixanta centímetres (5.60).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i l'intensitat del trànsit en aquelles.

4.- Rampes.

a).- La pendent màxima serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de distinta pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

b).- En l'accés de vehicles, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals i a partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa. En el cas d'aparcaments de menys d'onze (11) places la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

c).- Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, al manco s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

5.- Carrils.

a).- De circulació.

Són aquells espais destinats només a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima deurà ser de dos metres i cinquanta centímetres (2.50) per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres, si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

b).- De maniobra.

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o varies places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4.50).

- Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

- L'amplària mínima dels carrils que donin accés a places d'ample igual o inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) serà de cinc (5) metres i es podrà disminuir proporcionalment al augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4.25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (4.80) d'ample.

- En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament en els garatges d'una única plaça seran de 2.50x4.80 metres, devent tenir la seva via d'accés i el seu forat de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

6.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un ràdio inferior mínim de tres metres i noranta centímetres (3.90) i una amplària mínima de dos metres i setanta-cinc centímetres (2.75) en els carrils d'un sol sentit i quatre metres i noranta centímetres (4.90) en els de doble sentit.

7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

Als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

8.- Altura lliure

L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2.20) i, en cap punt, es podrà reduir a menys de dos (2) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fixo, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'altura es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1.75).

A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2.20) a tots els seus punts.

9.- Senyalització

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4.50), s'hauran de situar

semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície es major de sis-cents (600) m², estaran dotats, a més d'amb l'instal·lació de l'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, a cada cas, s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: Perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc i És obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi pugin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10.- Accessos dels vehicles a les parcel·les.

L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2.85) en vials d'amplada superior.

Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total o bé aquells que el tram d'accés a la zona d'estacionament sigui d'una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun deuria ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2.85) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en el que sigui possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

11.- Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5 %) de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben a una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8 %).

Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiets tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà d'ésser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local.

12.- Evacuació de fums.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm² per cada dos-cents cinquanta (250) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran provistos de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a que es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

13.- Evacuació de líquids.

A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

14.- Il·luminació.

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitja i deuria complir els valor mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

15.- Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment el Reial decret 2177/1996, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis en els edificis (NBE-CPI-96) i la reglamentació concordant amb aquesta o norma que el substitueixi o modifiqui.

ARTICLE 129

APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE EN SOLARS NO EDIFICATS

A tot solar no edificat, provisionalment es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

a).- Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin el mateix fi.

b).- Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c).- El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcionin una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcionin en els eixos dels carrils una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.

d).- Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi o modifiqui.

e).- Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el previst a la present normativa.

f).- El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

CAPITOL VII: DOTACIÓ DE SERVEIS

ARTICLE 130

DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE

1.- Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2.- Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure públic al qual dona front la parcel·la serà obligatòria la presa d'agua d'aquesta.

3.- A tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de medicació o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua es situarà a lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ésser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

4.- La reserva mínima serà d'un (1) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² d'edificació residencial. Per a vivendes unifamiliars, pareades i agrupades la reserva mínima serà de deu (10) m³ per vivenda. En la tipologia d'habitatge unifamiliar es podrà dividir l'aljub de agua de pluja, indicat a l'ARTICLE següent, destinant com a mínim 10 m³ per a reserva d'aigua potable. Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.

5.- En tot cas, la reserva serà superior a cinc (5) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m³.

6.- En el cas de no existir xarxa pública de distribució d'aigua potable, es permetrà el subministrament mitjançant aljub. La reserva serà com a mínim de deu (10) m³ per habitatge i per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a altres ús.

Els aljubs d'aigua potable hauran de disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-múrids i anti-insectes. Hauran de poder-se buidar completament per a la seva neteja i l'entrada i sortida d'aigua estaran en extrems oposats per garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.

7.- La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de cinc (5) metres i a fosses sèptiques o depuradores de deu (10) metres. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins la vora interior de la fossa sèptica o depuradora o fins a la mitjera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplada, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer i a mitgeres.

8.- De conformitat amb l'ARTICLE 5 del Decret 88/2000, de 16 de juny, de mesures especials per a la gestió dels recursos hídrics, s'hauran de complir les següents condicions:

a).- Totes les vivendes, instal·lacions turístiques i demés instal·lacions urbanes de nove construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

b).- Totes les vivendes, instal·lacions turístiques i demés instal·lacions urbanes ja existents hauran d'adaptar les seves instal·lacions inclouent comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, d'acord amb el programa de fases que estableixi l'Ajuntament i la durada de les quals no serà inferior a deu anys.

ARTICLE 131

RECOLLIDA D'AIGÜES PLUVIALS

En les edificacions entre mitgeres o segons el tipus aïllat en sòl urbà, serà obligatòria la col·locació de canals de recollida d'aigües de pluja, no podent les

cobertes desguassar lliurement a vial o espai lliure públic.

En tot projecte d'edifici de nova planta que es situï en una zona amb edificació del tipus aïllat i amb una superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la superior a cent (100) m², s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües de pluja per a usos no potables.

La dimensió mínima d'aquest aljub haurà d'ésser, al menys, de cinc (5) m³ per cada cent (100) m² de superfície d'espai lliure de parcel·la y, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m³.

ARTICLE 132

DESGUÀS DE PLUVIALS

Serà obligatòria, en els casos assenyalats en l'ARTICLE anterior, la conducció de les aigües de pluja, procedents de la coberta de l'edifici, al aljub destinat a tal fi.

En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües de pluja i existeixi xarxa de aigües de pluja, el desguàs de les baixants es farà en abellons que les condueixin a l'esmentada xarxa i, en cas de no existir, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

ARTICLE 133

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

ARTICLE 134

SANEJAMENT

S'estarà a l'establert a l'ARTICLE 6.c de l'Annex del Decret 145/1997, de 21 novembre, de la CAIB (BOCAIB n. 151, de 06.12.97) o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals podran ésser abocades a pous negres o vasses filtrants i serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

1.- Control d'abocaments.

a).- Les activitats classificades com a potencialment contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs necessaris per a descarregar els seus abocaments. La construcció i manteniment de les mesures que resulti necessari adoptar seran per compte del responsable de l'activitat i la seva inspecció competència de l'Ajuntament.

b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garantirà:

- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.

- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.

- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.

- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.

- Que permeti l'evacuació o reciclatge de llots de les plantes de tractament d'aigües residuals.

2.- Autorització d'abocaments.

a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resol't el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provenents de les activitats classificades i qualsevulla altres susceptibles d'alterar el medi ambient tan sols s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.

c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòs següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctores amb caràcter previ a l'autorització:

- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.

- Els que, per sí mateix o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.

- Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptors de l'abocament.

d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.

e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.

- Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.

- Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.

- Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.

- Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.

- Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.

- Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.

- Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.

- Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per a prevenir accidents en els elements de emmagatzement de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles d'ésser abocats a la xarxa de clavegueram.

- Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòs d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior a les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquest

ARTICLE i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram i, quan aquesta no existeixi i l'Ajuntament el permeti, seran evacuades a d'un sistema autònom de sanejament fins que l'esmentada xarxa s'executi.

Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan en front a la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient o, en el cas d'una vivenda unifamiliar, es construeixi una fossa sèptica o depuradora amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres càmeres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment voltant al vuitanta per cent (80 %). En cas d'abocament de l'afluent per a reg, es requerirà l'autorització de la DGRH. Les situades en zona mitja o alta de possible risc de contaminació d'aquífers seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.

Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim a deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines, cinc (5) metres dels eixos de mitjaneres i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent. Les fosses sèptiques situades a solars que disten menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs, etc. hauran d'impermeabilitzar les seves parets fins la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.

- La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró o clavegueró longitudinal.

- La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que previament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.

- Les escames a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.

- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.

- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.

i).- Els titulars d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert a l'ordenança fiscal corresponent.

3.- Limitacions als abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

4.- Mostrari i anàlisi

a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de medicions i presa de mostres representatives.

b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per a poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar a laboratori.

d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per a impedir la seva manipulació.

ARTICLE 135

INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

S'haurà de complir amb l'establert en el Reial decret 1751/1998, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis i instruccions tècniques complementàries (BOE n. 186, de 05.08.98) o disposicions que ho substitueixin o modifiquin.

ARTICLE 136

SERVEIS DE TELECOMUNICACIONS

En tots els edificis de nova construcció d'ús residencial i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents. S'estarà a l'establert en el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i en el seu Reglament regulador (Reial decret 401/2003, de 4 d'abril), sobre les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els substitueixin o modifiquin.

ARTICLE 137

EVACUACIÓ DE FUMS, BAFS, GASOS I AIRE CONDICIONAT

A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitges de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illa, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitges dels edificis colindants per la dimensió o situació d'aquells.

CAPITOL VIII: CONDICIONS TÈCNiques

ARTICLE 138

PARETS MITGERES

Les parets mitgeres i les pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, es situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitjera o límit respecte a la via pública.

ARTICLE 139

PROTECCIÓ CONTRA LA HUMITAT

Tota cambra haurà d'ésser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per a complir la seva funció fins i tot a terreny saturat d'aigua.

ARTICLE 140

TANCAT DE PARCEL·LES I SOLARS SENSE EDIFICAR

1.- Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca, a tot el contorn del solar o parcel·la, no serà inferior a un metre i vuitanta centímetres (1.80).

2.- El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.

3.- Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tendran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de dos (2) mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.

4.- Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament s'haurà de dur a terme en un termini inferior als sis (6) mesos, comptats des de la data de concessió de la llicència d'enderrocament i es situarà a l'alineació oficial.

5.- Es podran exceptuar de la condició de tancament obligatori, a judici de l'Ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades a àrees a les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

ARTICLE 141

CONSTRUCCIÓ DE VORAVIES

La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament la seva construcció.

Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalats en ella.

Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

Amb el atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

No es podrà estendre's la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de que es tracta.

Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

ARTICLE 142

PASSOS PER A ENTRADA DE VEHICLES

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran baixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del dotze per cent (12 %) i donant a aquesta la forma de qual convenient.

Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canons o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

ARTICLE 143

RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS A DETERMINATS EDIFICIS

En els edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a tres-cents (300) m² i inferior a cinc-mil (5.000) m² s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà d'ésser de dos (2) m² per cada tres-cents (300) m² de superfície de local.

En els locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m² i inferior a tres-cents (300) m² s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de cinc (5) m².

CAPITOL IX: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

ARTICLE 144

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA

Als sectors ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, a la seva composició i dissenys, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'utilitzar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a la ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a les quals aquelles donin front. A tal fi es posarà especial atenció en harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

En el cas de situar-se plaques solars per a la producció de l'aigua calenta sanitària o electricitat, aquestes hauran d'ésser integrades, en el que sigui possible, a l'edificació, allunyades del perímetre de les façanes de l'edificació, i no podran ésser visibles des de la via pública ni interrompre les perspectives del casc antic o de les edificacions situades en sòl rústic. Els serveis tècnics podran denegar la sol·licitud d'instal·lació dels esmentats elements per motius estètics o de falta d'integració en l'edificació.

Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat o parts de la seva instal·lació en les façanes de les edificacions. La maquinària, si escau, se situarà en la coberta de l'edifici i no podrà ser visible des de la via pública. Quan, en edificis existents, no sigui possible la seva situació en la coberta, l'Ajuntament podrà autoritzar l'instal·lació en balconades o altres elements volats, justificant en el projecte que queda oculta en la seva totalitat per algun element sobreposat i sempre que aquest s'integri en l'edificació. En tot cas, no es permetrà desguassar directament la maquinària a la terrassa volada o al vial públic i aquest deurà incorporar-se a una baixant de recollida d'aigües de pluja. També hauran de quedar ocults en l'interior de baixants del mateix tipus els possibles conductes que uneixin les maquinàries i que deguin necessàriament transcorrer per la façana. Aquestes baixants hauran de complir amb les normes de connexió a les xarxes públiques i amb les establertes en les condicions particulars d'estètica de les zones.

ARTICLE 145 FAÇANES

Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostos, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

Les caixes d'escaleres, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà d'ésser de forma que quedin integrats positivament en la resta de la façana.

Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que fa a disseny com en materials i solució constructiva.

ARTICLE 146 PORXADES, MARQUESINES I TENDALS

1.- Porxades

Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, els elements verticals de suport no podran sobrepassar aquesta alineació.

2.- Marquesines

Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) des de la rasant de la voravia. La part de sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai un desè (1/10) de l'ample del carrer ni els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

A casc antic, l'autorització d'instal·lació de marquesines serà de caràcter excepcional i només quan es trobi adequadament justificada la seva instal·lació i pugui integrar-se en l'edificació sense alterar la seva configuració. Es prohibeix l'ús de qualsevol mena de material plàstic o vidre i els colors estaran sempre dins la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletres o publicitat.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

3.- Tendals

No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos coma cinquanta (2.50) metres sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior de vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas, l'arbrat.

Els tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en

el seu vol més de vint (20) centímetres dels voladissos permesos.

A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos a tot l'edifici. En casc antic es prohibeix l'ús de qualsevol mena de material plàstic i els colors estaran sempre dins la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletres o publicitat.

ARTICLE 147

ANUNCIS, RÈTOLS I CARTELLS PUBLICITARIS

Entre els dos metres i cinquanta centímetres (2.50) d'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada i l'altura total de la planta baixa queda lliure per a la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, així com pels seus elements de subjecció. Llevat del que disposin les normes particulars de les zones o les ordenances de caràcter especial, hauran de complir les següents condicions generals:

1.- Que no sobresurtin més de quinze (15) centímetres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cantell d'aquesta.

2.- En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància a l'alineació oficial de l'edifici.

3.- Que ni la seva composició, forma o colors pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

4.- Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decoro públic.

5.- Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres metres i cinquanta centímetres (3.50) d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un (1) metre. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

6.- Queda expressament prohibida l'ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.

7.- Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al sòl urbanitzable, sòl rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

8.- Per motiu de protecció del paisatge urbà o per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

9.- Es prohibeixen els rètols publicitaris en la coberta d'edificis d'ús residencial. Quan els rètols publicitaris estiguin permesos hauran de formar part del projecte i seran objecte de la llicència, podent l'Ajuntament rebutjar-los per motius estètics o d'impacte negatiu en l'entorn.

ARTICLE 148

FAROLLES

Les instal·lacions de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular, que no formin part de l'enllumenat públic, es regiran per les següents normes:

1.- A vies amb voravies

No es podran col·locar faroles i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació, sempre i quan no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta (80) centímetres de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.

2.- Vies sense voravies

Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes.

ANNEX

CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

1.- TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS

S'ha duit a terme un estudi detallat de l'edifici existent en tot el nucli urbà, particularment al casc antic, determinant-se per a cada edifici un grau específic de protecció segons el valor arquitectònic, situació i estat de conservació de cada un.

Les obres a realitzar en els edificis així classificats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici original segons la següent graduació:

1.1.- Restauració

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'edifici les característiques originals, no admetent-se en el procés aportacions de nou disseny.

1.2.- Conservació

Són obres pèl manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior. Es con-

sideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat, (coberta, baixants de desguàs, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolats, referits o pintures.

1.3.- Consolidació

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres hauran de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius originals, havent-se de reconèixer.

1.4.- Rehabilitació

Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia.

1.5.- Reestructuració

Són obres de reestructuració les de redistribució de l'espai interior mantenint els elements estructurals de l'edificació (estructura).

1.6.- Obra nova

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents, o els que puguin sorgir de la substitució d'edificis conforme a les NN.SS. Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i a les normes urbanístiques.

En les obres de nova construcció hauran de conservar-se aquells elements constructius amb alguna rellevància de l'edificació anterior.

2.- NIVELLS DE PROTECCIÓ

2.1.- Nivell de protecció integral

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a portar, això és, sense possibilitat alguna de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Això implica la impossibilitat d'un canvi d'ús o de rehabilitació, devent de continuar en el seu ús original i permetent-se tan sols obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals.

2.2.- Nivell de protecció parcial

Molts edificis, malgrat la seva imopotància, precisen per a la continuïtat en el seu ús original d'adaptacions a determinades condicions actuals, com pugui ser el cas d'un edifici residencial o un destinat a determinats serveis. Això obliga a establir diverses categories de protecció parcial, en funció del tipus d'obres admissibles per a tal edifici, en funció del seu valor i del seu estat de conservació, sempre conservant íntegres les seves parts essencials i la seva volumetria.

2.3.- Nivell de protecció ambiental

Quedarien englobades aquí les remodelacions que afectessin la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint exclusivament la seva volumetria i estructura portant interior, així com les proteccions de façana.

3.- GRAUS DE PROTECCIÓ

S'estableixen cinc graus de protecció que afecten a totes les edificacions qualificades tant del casc antic com de la resta del poble, segons sigui el seu valor arquitectònic o ambiental, i el seu estat de conservació.

A).- Correspon a la categoria de protecció integral. Abasta aquelles edificacions que pel seu elevat valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús originari exigeixen una conservació en el seu estat primigeni, admetent-se tan sols aquelles obres que estiguin encaminades a la seva consolidació, conservació i restauració.

B).- Corresponen a aquesta categoria els edificis que presenten, dins el conjunt urbà, un alt valor arquitectònic i ambiental, per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris (zones ajardinades, àrees de servei, dipòsits d'aigua, etc.). També s'inclouen en aquesta categoria de protecció les zones ajardinades i de caràcter paisatgístic; així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyen.

En aquest tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexes i afegits) que poguessin existir en una quarta part de l'edificació.

C).- Corresponen a aquesta categoria els edificis que presenten un elevat valor arquitectònic i ambiental, si be pel seu mal estat de conservació, o per haver sofert ja reformes o transformacions en el passat, no assoleixen el nivell d'importància que els qualificats com a B.

En aquest tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti a més d'un 50 % del volum total de l'edifici.

R).- Protecció de tipus estructural. Inclou aquells edificis que careixen de la importància dels edificis classificats com a C, reuneixen, per les seves característiques tipològiques, suficients mèrits per merèixer una protecció dels seus elements essencials.

Les obres que es permeten en aquest tipus d'edificis són les següents: Consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti a més d'un 75 % del volum total de l'edifici.

S).- Són aquelles edificacions que individualment careixen d'aquells elements i característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que constitueixen en conjunt un ele-

ment definidor del paisatge urbà per les seves característiques tipològiques i constructives. També s'inclouen en aquesta categoria aquells edificis que, havent estat d'una gran importància en el passat, conserven a l'actualitat tan sols algun element de la façana que ens indica la seva antiga importància portal de pedra, alguna finestra decorada, etc.

En aquests edificis és essencial la preservació de la seva façana, amb els principals elements que la defineixen i les seves dimensions originals, podent-se dur a terme en aquesta sols obres de consolidació, conservació i restauració.

A l'interior d'aquestes edificacions es permetran obres de conservació, consolidació, restauració, rehabilitació i reestructuració total del volum existent, així com un augment de volum a partir de la segona cruïlla paral·lela al carrer, amb el fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat, sempre que ho permeti la normativa.

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La Secretària delegada de la Comissió Insular
d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.
Apol·lònia Serra Barceló

— O —

Num. 12300

Anunci de l'adjudicació del contracte del servei d'organització i desenvolupament de les estades esportives d'estiu a les instal·lacions del poliesportiu Sant Ferran, mitjançant procediment negociat sense publicitat.

En compliment de l'article 93 del RDLEG 2/2000, de 16 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei de contractes de les administracions públiques, es fa pública l'adjudicació del següent contracte.

1. Entitat adjudicadora.

a) Organisme: Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca (L'INSTITUT).

b) Dependència que tramita l'expedient: Servei Jurídic - Administratiu (Secció jurídica)

c) Número d'expedient: CSER 16/06.

2. Objecte del contracte.

a) Tipus de contracte: Contracte de serveis.

b) Descripció de l'objecte: servei d'organització i desenvolupament de les estades esportives d'estiu a les instal·lacions del poliesportiu Sant Ferran.

c) Lot: No n'hi ha.

d) Butlletí o diari oficial i data de publicació de l'anunci de licitació: No n'hi ha.

3. Tramitació, procediment i forma d'adjudicació.

a) Tramitació: Ordinària.

b) Procediment: Negociat sense publicitat.

c) Forma:

4. Pressupost base de licitació: 88.559,60.-euros (IVA inclòs).

5. Adjudicació.

a) Data: 15 de juny de 2006.

b) Contractista: Fundació Esplai de les Illes.

c) Nacionalitat: Espanyola.

d) Import d'adjudicació: 88.000.- euros (IVA inclòs).

Palma, 20 de juny de 2006

La secretària delegada de l'Institut
BOIB núm.143 de 16-10-2003
Catalina Ramon Bonet

— O —